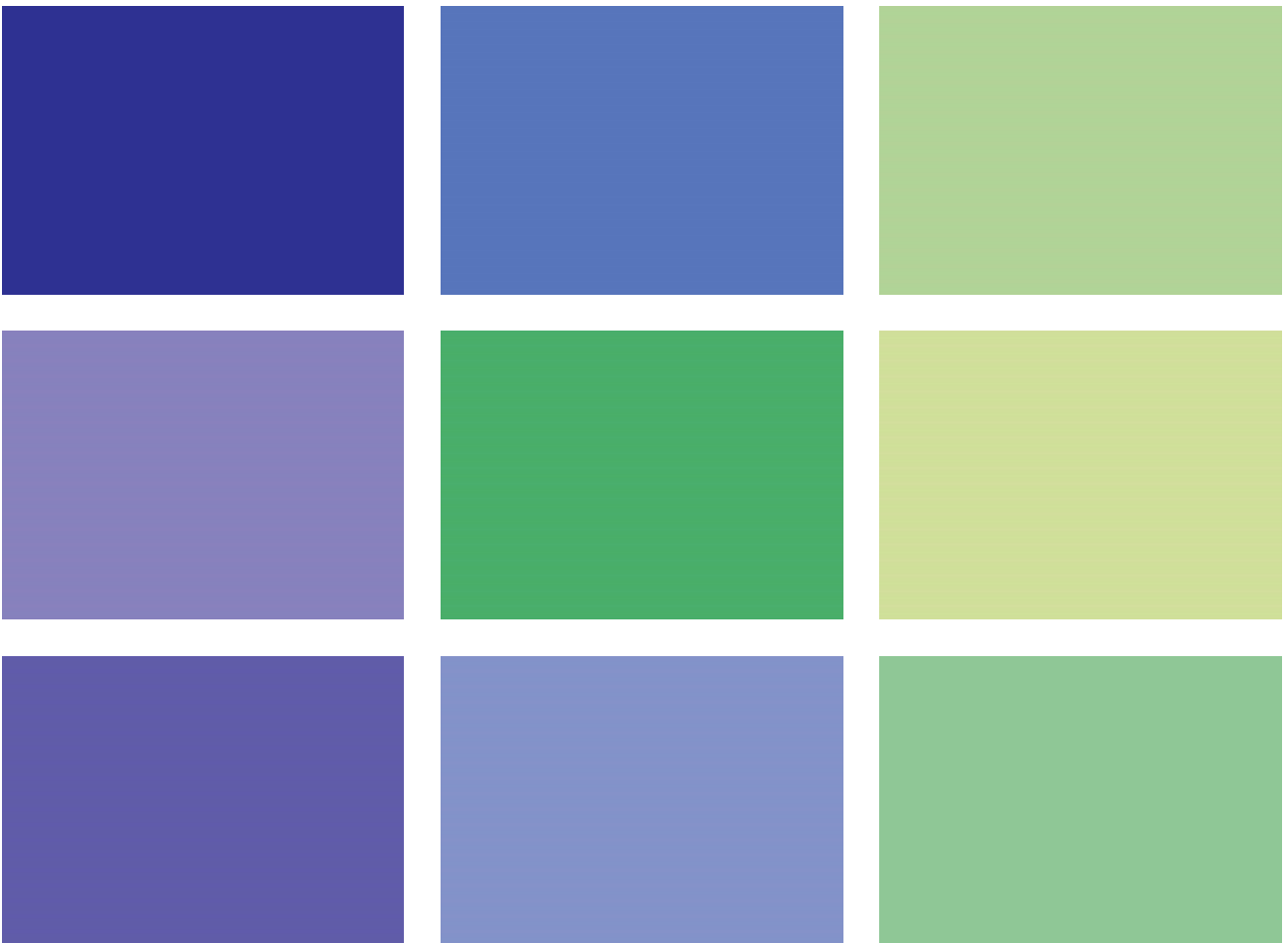


# Ontwerpbestemmingsplan

## Puttelaar 2a, Zeeland

Gemeente Landerd





# Ontwerpbestemmingsplan

## Puttelaar 2a, Zeeland

Gemeente Landerd

### Toelichting

### Regels

### Verbeelding

1:1.000

### Datum

5 oktober 2016

### Projectgegevens

TOE01-0253749-01B

REG01-0253749-01B

TEK01-0253749-01B

### Identificatienummer

NL.IMRO.1685.bpzee2016puttelaar-OW01

#### Datum

05-10-2016

#### Opsteller(s)

RD

#### Projectleider

C. Stolzenbach

#### Vrijgave



Vestiging Oosterhout  
Beneluxweg 125  
4904 SJ Oosterhout  
T: +31 (0)162 48 75 00  
[www.croonenburo5.com](http://www.croonenburo5.com)

Vestiging Maastricht  
Wim Duisenbergplantsoen 21  
6221 SE Maastricht  
T: +31 (0)43 325 32 23  
[info@croonenburo5.com](mailto:info@croonenburo5.com)



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>5</b>
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	5
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>7</b>
3.1	Nationaal beleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	10
<b>4</b>	<b>Milieuhygiënische- en planologische aspecten</b>	<b>13</b>
4.1	Bodem	13
4.2	Geluid	13
4.3	Externe veiligheid	14
4.4	Luchtkwaliteit	15
4.5	Bedrijven en milieuzonering	16
4.6	Flora en Fauna	17
4.7	Water	17
4.8	Archeologie & cultuurhistorie	18
4.9	Conclusies milieuhygiënische- en planologische aspecten	21
<b>5</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>23</b>
5.1	Juridische planopzet	23
5.2	Bestemmingen	23
<b>6</b>	<b>Haalbaarheid</b>	<b>25</b>
6.1	Financieel	25
6.2	Maatschappelijk	25



Figuur 1.1 Ligging locatie Puttelaar 2a binnen Zeeland (Globespotter 2015)



Figuur 1.2 Begrenzing plangebied Puttelaar 2a (Globespotter 2015)

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

De eigenaren van het perceel Puttelaar 2A wensen de bestaande computerwinkel om te zetten in een woonruimte. De gemeente Landerd wil in principe medewerking verlenen aan de functiewijziging. De ontwikkeling past echter niet binnen het vigerend bestemmingsplan.

Om de ontwikkeling te realiseren is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in een passende juridisch-planologische regeling ten behoeve van de functiewijziging.

## 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Landerd in de kern Zeeland. Het plangebied is zuidelijk gelegen in de kern en maakt deel uit van het dorpscentrum. Het betreft een bebouwing met daarin twee wooneenheden en een computerwinkel. De bebouwing is deels gelegen aan de Puttelaar en deels aan de ten westen liggende Kerkstraat. Zie ook de figuur 1.1 en 1.2.

De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woon- en centrumfuncties. Ten zuiden van het plangebied is een appartementencomplex gelegen. Tegen het plangebied aan is op het adres Puttelaar 2b een huisartsenpraktijk gelegen.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

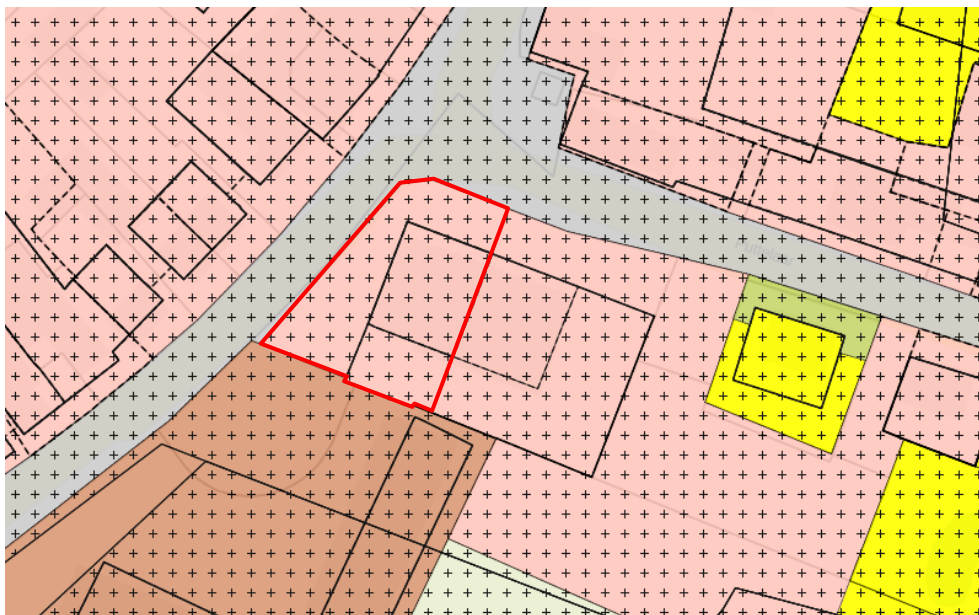
Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014'. Dit bestemmingsplan is op 11 december 2014 vastgesteld. Het vigerende bestemmingsplan voorziet voor het plangebied in de onderstaande bestemming en dubbelbestemming. Tevens zijn binnen het plangebied verschillende aanduidingen:

- de enkelbestemming 'Centrum'
- de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1'
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'

Binnen het bouwvlak gelden de volgende maatvoeringen:

- Maximum aantal wooneenheden: 2
- Maatvoering 'maximum goothoogte (m): 6
- Maatvoering 'maximum bouwhoogte (m): 9

Het toevoegen van een nieuwe woning binnen het bestaande bouwvlak is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Om het initiatief juridisch mogelijk te maken is derhalve onderhavig bestemmingsplan opgesteld. In onderhavig bestemmingsplan wordt aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014'.



Figuur 1.3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014 met in het rood de ligging van het plangebied

#### 1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- deze toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.
- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- een set regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

#### 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het projectgebied en de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Hierna wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan juridische aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de haalbaarheid beschreven.







Figuur 1.4 Vooraanzicht vanaf de Puttelaar



Figuur 1.5 Zijaanzicht bebouwing en parkeerplaats vanaf de Kerkstraat

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in de kern Zeeland van de gemeente Landerd. Het plangebied is deels gelegen aan de Puttelaar en deels aan de Kerkstraat. De Kerkstraat kan omschreven worden als het dorpscentrum van Zeeland. De Puttelaar is een zijstraat van de Kerkstraat welke overwegend uit woningen bestaat. Tegen het plangebied aan is een huisartsenpraktijk gelegen.

Het plangebied bestaat uit een tweelaagse bebouwing met plat dak, waarin momenteel twee woningen in gevestigd zijn. Naast deze twee woningen is ook een computerwinkel (Computer Service Landerd) in het pand gevestigd. Het perceel is voor het merendeel verhard, uitgezonderd op een stuk tuin. In het plangebied zijn daarnaast 8 parkeerplaatsen gelegen, waarin twee openbare parkeerplaatsen aan de noordzijde en 6 privé parkeerplaatsen aan de zuidzijde.

Foto's van de bestaande situatie zijn op figuur 1.4 en figuur 1.5 weergegeven.

### 2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie vindt er een functieverandering plaats. De reeds aanwezige computerwinkel zal verdwijnen, hiervoor in de plaats wordt een woning toegevoegd. In de toekomstige situatie zijn 3 in plaats van 2 woningen in het pand toegestaan. De bestemming 'Centrum' wordt gewijzigd in 'Wonen - Woongebouwen'.

Op de locatie is reeds een dusdanig aantal parkeerplaatsen aanwezig, dat gesteld kan worden dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Doordat de computerwinkel verdwijnt zijn 8 parkeerplaatsen beschikbaar voor 3 woningen.



## 3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het geldend beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Onderhavig bestemmingsplan maakt een functiewijziging mogelijk. En maakt de toevoeging van één extra woning mogelijk. In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste bevindingen uit het (ruimtelijk) beleid beschreven en wordt aangegeven hoe voorliggend ontwikkeling hierop inspeelt.

### 3.1 Nationaal beleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In deze structuurvisie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028:

- de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer en energie (inclusief het aanwijzen van gebieden waar grootschalige windparken kunnen komen);
- de waterveiligheid (zoals de Afsluitdijk), het kustfundament en de milieukwaliteit;
- de bescherming van het cultureel erfgoed en unieke natuur (zoals de Waddenzee, de Stelling van Amsterdam en de Veluwe).

#### 3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit ruimtelijke ordening (Barro) geeft het Rijk in algemene regels aan waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. In samenhang met het beleid dat is aangegeven in de SVIR, zijn deze regels vooral gericht op het veilig stellen van de nationale belangen waarvoor, gelet op de belangen, beperkingen gelden voor de ruimtelijke besluitvorming op lokaal niveau. In het Barro worden noch aan de locatie noch aan de ontwikkeling van dit project regels gesteld.

#### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het roer moet om in de gebiedsontwikkeling. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt daarin leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder') geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' bevat de volgende treden:

- 1 een beschrijving van de actuele regionale behoefte van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling;
- 2 een beschrijving in hoeverre (een deel van) de regionale behoefte op te vangen is in het bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins;

- 3 indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een beschrijving van de wijze waarop de locatie multimodaal ontsloten is of kan worden.

#### *Relevantie voor het plangebied*

Uit jurisprudentie blijkt dat de toevoeging van één woning geen stedelijke ontwikkeling betreft en daarom niet 'ladderplichtig' is. Gesteld kan worden dat onderhavig initiatief niet in strijd is met de belangen van nationaal niveau.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant**

De Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro) 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Svro bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden 2 ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn in dit gebied gericht op de eigen behoefte. Het plangebied ligt volgens de Svro in het structuurvisiegebied 'Kernen in het landelijk gebied'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Gemeenten en de provincie voeren in regionaal verband overleg om te komen tot een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen de regio.

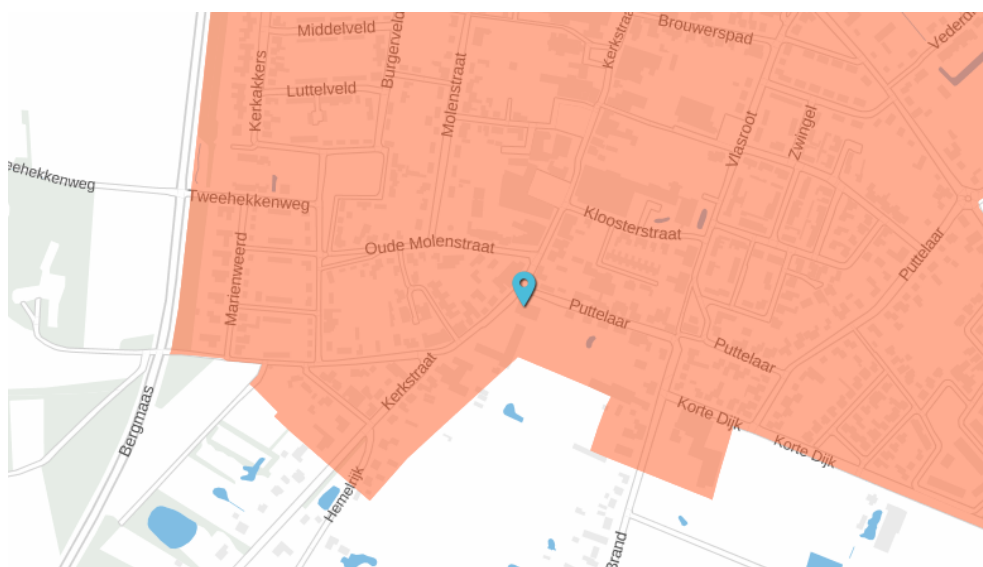
### 3.2.2 Verordening ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De geldende Verordening ruimte is op 10 juli 2015 door Provinciale Staten vastgesteld.

De regels in de Verordening ruimte 2014 zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. De regels zijn erin lijn met het beleid van de Svro - op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen te laten plaatsvinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

#### Structuren en aanduidingen

Op de kaartbeelden van de Verordening ruimte 2014 wordt onderscheid gemaakt in vier structuren en diverse aanduidingen. De vier structuren zijn het 'bestaand stedelijk gebied', de 'ecologische hoofdstructuur', de 'groenblauwe mantel' en het 'gemengd landelijk gebied'. Het plangebied ligt in de structuur 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.



 Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied

Uitsnede kaart 'structuren en aanduidingen' Verordening ruimte 2014

Het bestemmingsplan 'Puttelaar 2a, Zeeland' maakt de functieverandering van 'Centrum' naar 'Wonen - Woongebouwen' plus de toevoeging van één extra woning mogelijk. In de Verordening ruimte is hierover opgenomen dat uitsluitend binnen het bestaand stedelijk gebied, waartoe het plangebied behoort, voorzien mag worden in een stedelijke ontwikkeling. In dit geval betreft het de toevoeging van één woning in het bestaand stedelijk gebied. Tevens vindt de toevoeging van de woning plaats binnen bestaande bebouwing. In het woningbouwprogramma van de gemeente Landerd is rekening gehouden met de toevoeging van de woning. Derhalve kan gesteld worden dat het initiatief niet in strijd is met het provinciale beleid.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Structuurvisie Landerd**

Op 31 januari 2014 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Landerd gewijzigd vastgesteld. In de Structuurvisie zijn de ruimtelijke beleidskaders voor de gemeente geformuleerd. Het beleid is geordend in vijf beleidsvelden: wonen, economie, voorzieningen, omgeving en eigenheid en mobiliteit.

De beleidskaders geven de ruimte aan die het gemeentebestuur wil bieden aan ontwikkelingen. Onderstaand zijn de beleidsvelden weergegeven die van belang zijn voor het plangebied.

##### Wonen

Aantrekkelijk wonen in de gemeente Landerd is een belangrijke kracht. Voor de kwaliteit van het wonen gaat het om veel meer dan alleen de woningen zelf, het gaat ook om voorzieningen, inrichting van openbare ruimte en bijvoorbeeld de bereikbaarheid van werkgelegenheidsgebieden elders. Een goede samenhang tussen deze aspecten is van groot belang. Het is echter niet primair de gemeente die de leefbaarheid in een wijk, een gebied of een dorp maakt. Dat doen de bewoners zelf. De gemeente Landerd wil daarom aanhaken bij de kracht van haar inwoners om de leefbaarheid en de kwaliteit van het wonen te behouden en versterken. De verantwoordelijkheid ligt hoofdzakelijk bij de bewoners zelf. De gemeente Landerd schept de voorwaarden en ondersteunt waar mogelijk.

Goede initiatieven op het gebied van wonen (nieuwbouw, herontwikkeling, maar ook splitsing en aanpassing van de woning), die niet passen in het geldende bestemmingsplan, neemt de gemeente in overweging. Een uitgangspunt daarbij is dat deze initiatieven passen binnen de gemeentelijke woningbouwopgave. De gemeente Landerd heeft aangegeven in principe mee te willen werken aan het initiatief. Het initiatief past daarnaast binnen de gemeentelijke woningbouwopgave.



### 3.3.2 Woonvisie Landerd

De gemeente Landerd maakt samen met haar regiogemeenten jaarlijks afspraken over woningbouw. Deze afspraken betreffen zowel kwantitatieve aspecten (hoeveel woningen er mogen worden gebouwd) als kwalitatieve aspecten (zoals wonen en zorg en herstructurering van de bestaande woningvoorraad). Voor de kwantitatieve afspraken vormen de gemeentelijke woningbehoefte onderzoeken en de prognose van de provincie Noord-Brabant het uitgangspunt.

De gemeenteraad van Landerd stelde op 9 juli 2015 de Woonvisie vast. De woonvisie formuleert ambities en beleid en benoemt maatregelen gerelateerd aan wonen. De woonvisie is gekoppeld aan de raads- en collegeperiode. De visie schetst een perspectief en zet voor de komende jaren concrete acties en maatregelen op een rij. De woonvisie is het kader waarbinnen met andere partijen wordt gewerkt om de kernen, evenwichtig, leefbaar en toekomstbestendig te maken of te houden. De woonvisie beschrijft op welke wijze nieuwe initiatieven kwalitatief worden beoordeeld en op welke wijze al niet medewerking wordt verleend aan deze nieuwe initiatieven.

De visie bevat en viertal speerpunten:

- 1 bouwen naar behoefte;
- 2 inzetten op centrumlocaties en geplande ontwikkelingslocaties;
- 3 inzetten op kwalitatieve prestatieafspraken;
- 4 inzetten op daadwerkelijke realisatie.

De gemeente Landerd is actief bezig met de centrumgebieden van Schaijk en Zeeland. We hebben veel ambitie om deze gebieden aantrekkelijker te maken. Wonen is een functie die nodig is om deze gebieden op een goede manier her in te vullen. De gebieden lenen zich – door de nabijheid van voorzieningen – ook uitstekend voor deze functie. Zeker voor senioren en starters zijn de centrumgebieden aantrekkelijk.

Deze locaties zijn uitermate geschikt voor woningbouwontwikkeling. Op deze locaties zullen we ons dan ook richten. Concurrentie vanaf andere locaties moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Op andere plekken zal de toets nog strenger zijn: de toevoeging van woningen moet een duidelijke meerwaarde hebben. De computerwinkel gaat verdwijnen, om leegstand te voorkomen willen de eigenaren in het pand een extra woning vestigen. Met deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan het aantrekkelijker maken van het centrum van Zeeland.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief aansluit op de speerpunten uit de Woonvisie.



## 4 Milieuhygiënische- en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

### 4.1 Bodem

De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Bij een bestemmingswijziging wordt bodemonderzoek noodzakelijk geacht, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een 'strengere' bodemgebruiksvorm inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, wordt de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet noodzakelijk geacht.

In onderliggend bestemmingsplan wordt de bestemming 'Centrum' omgezet in de bestemming 'Wonen' – Woongebouwen'. Feitelijk gezien is hier sprake van een bestemmingswijziging. Echter kan in dit geval gesteld worden dat er reeds twee woningen in het gebouw aanwezig zijn. Op deze locatie is dus reeds een woonfunctie aanwezig. Doordat daarnaast ook geen activiteiten in de bodem plaatsvinden kan gesteld worden dat er vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de voorgenomen wijziging is te verwachten.

### 4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

Deze uitzonderingen zijn van toepassing op de Puttelaar en de Kerkstraat. Beide wegen zijn opgenomen in een 30 km zone en vallen derhalve buiten het regime van de Wet geluidhinder.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient beoordeeld te worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarom dienen 30 km wegen in het onderzoek te worden opgenomen indien de verwachting is dat de wegen vanwege hoge verkeersintensiteiten (tenminste 1500 mvt/etm), afstand tussen de weg en bouwlocatie en de soort wegverharding verwacht kan worden dat deze een substantiële bijdrage leveren aan het geluidniveau op de gevels van de toekomstige woningen. Van genoemde wegen wordt niet verwacht dat deze een hoge bijdrage leveren aan het geluidniveau op de gevels van de te projecteren woningen. Daarom is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

## 4.3 Externe veiligheid

### 4.3.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

#### *Risicovolle inrichtingen*

Op ruim 220 meter afstand van het plangebied ligt aan de rand van de kern Zeeland een terreingrens van een LPG-tankstation. Door de dusdanige afstand van het plangebied tot de genoemde inrichting kan gesteld worden dat er geen sprake is van een belemmering vanwege de aanwezigheid van een risicovolle inrichting.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen*

In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen die deel uitmaken van het Basisnet weg. Over de wegen in en rond het plangebied kunnen incidenteel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Gezien de (zeer) lage vervoersintensiteit levert dit geen relevante risico's op.

#### *Buisleidingen*

Op ruime afstand ten zuidwesten van het plangebied (circa 850 meter) ligt een gasleiding van de Gasunie. De gasleiding heeft een beperkt invloedsgebied. Het plangebied ligt op een dusdanige afstand, waardoor gesteld kan worden dat de aanwezigheid van de leidingen geen belemmering oplevert voor het voorgenomen initiatief.

### **4.4 Luchtkwaliteit**

In 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 een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake 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 betekende 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).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de toevoeging van één woning in een bestaand pand. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

## 4.5 Bedrijven en milieuzonering

### Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

### Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het omgevingstype van de woningen in de omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als gemengd gebied. Waardoor de indicatieve afstanden kunnen worden gecorrigeerd.

### Toetsing initiatief

Het plangebied is gelegen in het centrum van Zeeland en bestaat in de huidige situatie uit een tweetal woningen en een computerwinkel. In de toekomstige situatie verdwijnt de computerwinkel en wordt een extra woning mogelijk in het bestaande pand. Geconcludeerd kan dus worden dat door de twee reeds aanwezige woningen er door de toevoeging van een derde woning in dit opzicht geen verandering plaatsvindt.

Het meest nabije bedrijf is gelegen op ongeveer 75 meter. Aangezien het betreffende bedrijf in categorie 2 van de VNG-handreiking 'bedrijven en milieuzonering 2009' valt, geldt een indicatieve richtafstand van 30 meter. Deze afstand is dusdanig groot dat de bedrijvigheid geen belemmering vormt voor de toevoeging van de woning. Tevens wordt het bedrijf niet beperkt vanwege de toevoeging van de nieuwe woning.

In het pand zijn in de huidige situatie twee woningen aanwezig. Doordat er reeds twee woningen aanwezig zijn, wordt de huisartsenpost, die gelegen is naast het pand, niet extra belemmerd door de toevoeging van de woning. Doordat er reeds gewoond wordt in het pand kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect bedrijven en milieuzonering levert voor het voorliggende initiatief geen belemmeringen op.

#### **4.6 Flora en Fauna**

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

##### **Gebiedsbescherming**

Er bevindt zich geen Natuurnetwerk Nederland (NNN) binnen het plangebied (in 2014 is het rijk overgestapt van de naamgeving Ecologische Hoofdstructuur naar NNN). Er is van directe aantasting van het NNN dan ook geen sprake. In de omgeving van het plangebied liggen wel NNN-gebieden. De ontwikkeling in het plangebied heeft, gezien de beperkte omvang, geen effect op de directe omgeving van het plangebied. Daardoor zijn significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN uitgesloten. Vanuit dit oogpunt zijn er voor NNN geen belemmeringen.

Uit de bureaustudie blijkt dat er binnen drie kilometer afstand van het plangebied geen Natura 2000-gebieden zijn gelegen. Vanwege de afstand, de geringe omvang van de ontwikkeling en de stedelijke ligging van het plangebied worden geen effecten op soorten, habitats van soorten of habitattypen in een Natura 2000-gebied verwacht.

##### **Soortenbescherming**

Aangezien de huidige situatie intact blijft en er slechts een planologische functiewijziging plaatsvindt, kan gesteld worden dat er geen beschermde soorten in het geding zijn. In het kader van de Flora- en Faunawet is er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief.

#### **4.7 Water**

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets.

In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Waterschap Aa en Maas heeft op 9 oktober 2015 het Waterbeheerplan 2016 – 2021 ‘Werken met water. Voor nu en later’ vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanning van Waterschap Aa en Maas voor de periode 2016 – 2021. Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Gesteld kan worden dat vanuit het aspect ‘water’ voor het plangebied geen belemmeringen zijn te verwachten. Het betreft hier een in pandige planologische herbestemming, welke geen extra verharding met zich meebrengt.

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggende initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Aangezien deze transformatie geen extra verhard oppervlakte mogelijk maakt en enkel een planologische herbestemming betreft is vanuit het aspect ‘water’ geen belemmering te verwachten.

## **4.8 Archeologie & cultuurhistorie**

### **4.8.1 Archeologische waarden**

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007 is de zorg voor de archeologische belangen een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden. In 2012 heeft de gemeenteraad de Nota Archeologie gemeente Landerd vastgesteld. In die nota zijn de gemeentelijke beleidsuitgangspunten omtrent archeologische (verwachtings)waarden geformuleerd. In hoofdlijnen gaat het beleid er vanuit dat bij ruimtelijke initiatieven die leiden tot bodemverstoring archeologisch (inventariserend) onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde en in gebieden met bekende archeologische resten. Er is sprake van een onderzoeksverplichting als de oppervlakte van de bodemverstoring groter is dan een voor de verschillende gebieden vastgestelde ondergrens en die verstoring tevens dieper reikt dan 0,5 meter beneden maaiveld.

Een belangrijk onderdeel van het archeologiebeleid is de archeologische beleidskaart. Op de beleidskaart zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht.

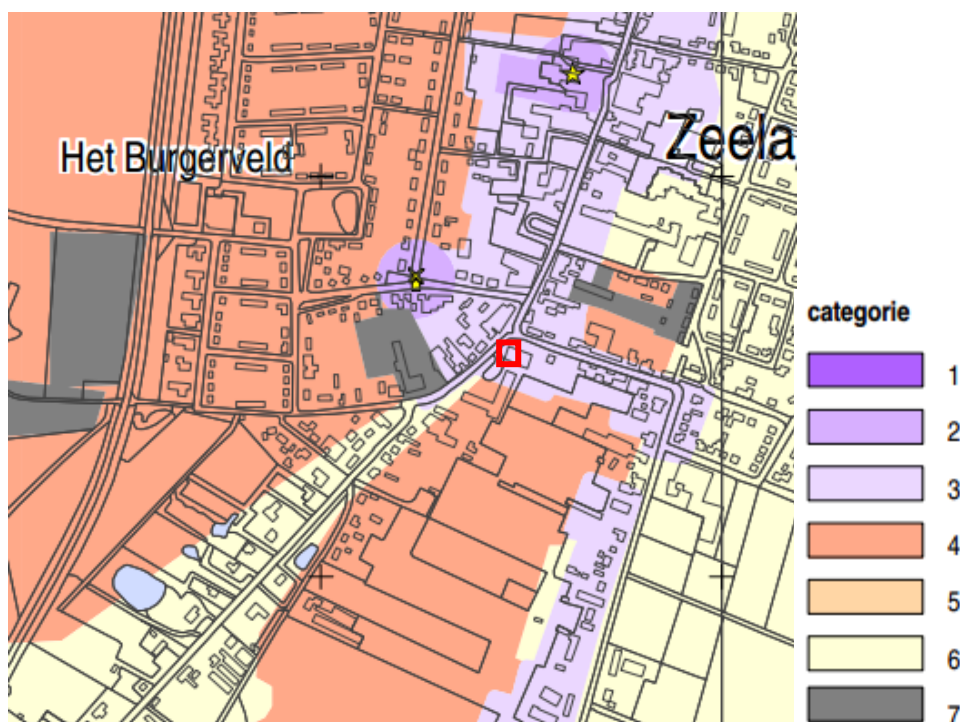
Op de kaart is onderscheid gemaakt in 7 categorieën:

- categorie 1: wettelijk beschermde archeologische monumenten;
- categorie 2: gebieden van zeer hoge archeologische waarde en historisch geografische objecten met een archeologische relevantie;



- categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde;
- categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde;
- categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde en na-oorlogse woonwijken en industriegebieden die in een gebied van hoge archeologische verwachtingswaarde liggen;
- categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde;
- categorie 7: gebieden zonder archeologische verwachtingswaarde of archeologisch vrijgegeven.

Voor de wettelijk beschermde monumenten (categorie 1) geldt in het geval van bodemverstorende activiteiten een vergunningplicht in het kader van de Monumentenwet, waarmee de monumenten afdoende zijn beschermd. De archeologische monumenten hoeven daarom niet te worden beschermd via het bestemmingsplan. Voor de gebieden met een lage verwachting of zonder verwachting (categorie 6 en 7) geldt geen onderzoeksverplichting. Deze gebieden worden daarom ook niet opgenomen in het bestemmingsplan. Voor de overige gebieden (categorie 2 t/m 5) geldt een onderzoeksverplichting voor bouwwerkzaamheden en grondroerende werkzaamheden boven een bepaalde oppervlakte en dieper dan 0,5 meter. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Puttelaar 2a, Zeeland' komt enkel categorie 3 voor.



Uitsneden archeologische beleidskaart met in het rood het plangebied

De voorwaarden uit het archeologiebeleid zijn in het bestemmingsplan vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Hiervoor geldt een onderzoeksplicht voor werkzaamheden groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 meter. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de

omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

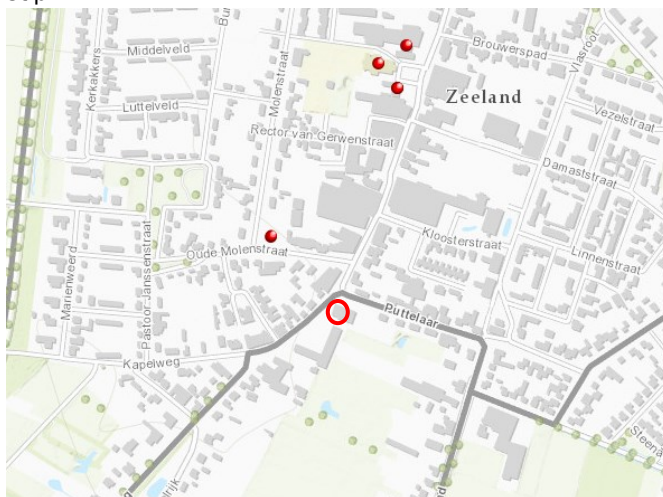
Doordat het initiatief betrekking heeft op een planologische functiewijziging en er geen werkzaamheden in de grond plaatsvinden kan gesteld worden dat het aspect archeologie geen belemmeringen oplevert voor het voorgenomen initiatief. Om de eventueel aanwezige archeologische waarden ook in de toekomst te beschermen is de beschermde regeling uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen.

#### 4.8.2 Cultuurhistorische waarden

De provincie Noord-Brabant ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk element van de identiteit van Noord-Brabant. Cultuurhistorische waarden dienen gebruikt te worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De Cultuurhistorische waardenkaart, waarop de cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang zijn aangegeven, kan daarbij een bruikbaar instrument zijn. Behalve een inspiratiebron voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, is de Cultuurhistorische waardenkaart voor de provincie tevens een beleidskader waaraan onder meer bestemmingsplannen, aanvragen voor ontgrondingsvergunningen en subsidieverzoeken worden getoetst.

De cultuurhistorische waardenkaart is opgebouwd uit verschillende kaartlagen die elk een thema in beeld brengen.

In onderstaande figuur is een uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart van de planlocatie weergegeven. De locatie is niet gelegen in een cultuurhistorisch vlak, een cultuurhistorisch landschap, dan wel binnen een archeologisch landschap. Verder zijn er op de locatie geen cultuurhistorische waarden aanwezig. In de nabijheid zijn enkele Rijksmonumenten gelegen, deze zijn op onderstaande kaart te herkennen als rode stip.



Uitsneden Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant met in het rood omcirkeld het plangebied.

#### **4.9 Conclusies milieuhygiënische- en planologische aspecten**

Het initiatief betreft een planologische functiewijziging plus de toevoeging van één woning. Het initiatief heeft een dusdanig beperkt karakter, waarbij geen milieuhygiënische of planologische belemmeringen aanwezig zijn.



## 5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de toevoeging van één woning en de daarbij behorende functiewijziging. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

### 5.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen gemeten moeten worden. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen gebruikt mogen worden. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalings-titel van het bestemmingsplan.

Hierbij is waar mogelijk aangesloten op de plansystematiek van het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' van de gemeente Landerd.

### 5.2 Bestemmingen

#### Tuin

De voortuinen (en op hoeksituaties ook de zijtuinen) van woningen zijn bestemd als 'Tuin'. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Wel zijn overkappingen en carports toegestaan, mits ze minimaal 1 meter achter de voorgevel van de woning zijn gesitueerd. In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen die de bouw van erkers, balkons en luifels mogelijk maakt.

#### Wonen - Woongebouwen

Binnen de bestemming 'Wonen - Woongebouwen' is wonen in de vorm van woongebouwen (gestapelde woningen) toegestaan. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports zijn onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak toegestaan.

**Waarde - Archeologie 2**

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van op of in die gronden aanwezige archeologische waarden. Bescherming van de archeologische waarden is geregeld doordat het bevoegd gezag (op basis van archeologisch onderzoek) voorwaarden kan verbinden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast is voor een aantal grondverstorende werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd. De dubbelbestemming kent een ondergrens van 100 m<sup>2</sup>. Indien de oppervlakte van de grondverstoring onder deze oppervlakte blijft, is geen archeologisch onderzoek nodig.

## 6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Het planvoornemen moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

### 6.1 Financieel

#### 6.1.1 Uitvoerbaarheid

Het voorliggend plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die hiermee gepaard gaan, zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn hieraan geen financiële consequenties verbonden.

#### 6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal aan de andere kant is verzekerd of sprake is van specifieke situaties.

In voorliggend geval gaat het om de verbouw van gebouwen waarbij één woning mogelijk gemaakt gaat worden. Dit is op basis van artikel 6.2.1 Bro niet aangewezen als een aangewezen bouwplan. Er is dan ook geen plicht voor het opstellen van een exploitatieplan.

### 6.2 Maatschappelijk

Het ontwerpbestemmingsplan 'Puttelaar 2a, Zeeland' wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Na het verwerken van de vooroverlegreacties zal het ontwerpbestemmingsplan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter visie worden gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen. Na afloop van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan worden de zienswijzen beoordeeld en wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.