

Inspraak- en overlegnota  
voorontwerpbestemmingsplan  
Hyacintenlaan 2, Warmond

*Versie: 28 juli 2017*





## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Vooroverlegreacties .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Inspraakreacties .....</b>	<b>9</b>



## 1 Inleiding

De gemeente Teylingen werkt aan een nieuw bestemmingsplan 'Hyacintenlaan 2, Warmond'. Het plangebied betreft het perceel Hyacintenlaan 2, gelegen in het westelijke deel van de bebouwde kom van Warmond. Aan de gemeente is voor dit perceel verzocht om medewerking aan het mogelijk maken van de bouw van vier woningen in plaats van één woning binnen de woonbestemming. Dit initiatief is passend binnen de Visie Verdichting Warmond, vastgesteld door de gemeenteraad in 2016.

Van 1 juni tot en met 12 juli 2017 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen voor inspraak. Ook zijn de vooroverlegpartners in de gelegenheid gesteld hun reactie in te dienen. In deze nota wordt een antwoord gegeven op de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties.



## 2 Vooroverlegreacties

In het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan relevante (overheids)instanties in de gelegenheid moeten worden gesteld om een vooroverlegreactie in te dienen. De volgende instanties zijn verzocht een vooroverlegreactie op te stellen, met het verzoek om uiterlijk 12 juli 2017 te reageren:

- Provincie Zuid-Holland;
- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Omgevingsdienst West-Holland;
- Brandweer VRHM;
- Liander;
- Tennenet;
- Dunea;
- Gasunie;
- Gemeentelijke archeoloog.



Van de volgende instanties is een reactie ontvangen. De beantwoording van de reacties is in de daaropvolgende tabel opgenomen. In de tweede en derde kolom van die tabel wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr.	Naam	Onderwerp
1.01	Hoogheemraadschap van Rijnland	Geen opmerkingen
1.02	Omgevingsdienst West Holland	Tekstuele aanpassingen
1.03	Brandweer VRHM	Geen opmerkingen
1.04	Gasunie	Geen opmerkingen
1.05	Provincie Zuid-Holland	Geen opmerkingen



## 1.01 Hoogheemraadschap van Rijnland

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Het Hoogheemraadschap heeft een positief wateradvies gegeven op het plan en ingestemd met de waterparagraaf.	Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.  Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	geen

## 1.02 Omgevingsdienst West Holland

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
1. Bodem De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast zoals gesteld in ons advies van 20 april 2017 met kenmerk 2017047731. Er zijn, voor wat betreft dit milieuaspect, geen belemmeringen om het plan te realiseren. De onderbouwing in de toelichting is juist verwoord.	Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.  Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan	geen
2. Geluid Uit de beoordeling van de overlegde geluidrapportage “Akoestisch onderzoek nieuwe woningen Hyacintenlaan 2 te Warmond, opgesteld door BuroDB met kenmerk RPT17160718-04 d. d. 24 april 2017 blijkt dat deze is aangepast zoals voorgesteld is in ons advies van 20 april 2017 met kenmerk 2017047731. De onderbouwing in de toelichting is juist verwoord. De Omgevingsdienst kan op basis van deze rapportage een besluit hogere waarde opstellen.	Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.  Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan	geen
3. Ecologie Beoordeling paragraaf 5.9 van de toelichting In paragraaf 5.9.1, onder het kopje Natuurnetwerk Nederland wordt alleen het NNN genoemd. Hier moet het volgende worden toegevoegd: <i>“Naast de wetgeving bestaat er ook provinciaal ecologisch beleid waarmee bepaalde gebieden en landschapselementen worden beschermd, zoals het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur), gebieden uit de strategische reservering natuur, het weidevogelgebied en de karakteristieke landschapselementen. Dit is vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland”.</i>	De tekstuele aanpassingen worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan	paragraaf 5.9.1 van de toelichting paragraaf 5.9.2 van de toelichting paragraaf 5.9.3 van de toelichting



<p>In paragraaf 5.9.1, onder het kopje Houtopstanden: genoemde bescherming van bosareaal geldt binnen de bebouwde kom Wet natuurbescherming. Let wel; deze hoeft niet overeen te komen met de bebouwde kom Verkeerswet.</p> <p>In paragraaf 5.9.2, onder het kopje Onderzoek moet achter 'Natuurnetwerk Nederland' het volgende worden toegevoegd: "waaronder ook de door de provincie aangewezen belangrijke weidevogelgebieden, de strategische reservering natuur en karakteristieke landschapselementen".</p> <p>In paragraaf 5.9.3, onder het kopje Nationaal Natuurnetwerk moet de term Nationaal Natuurnetwerk worden gewijzigd in Natuurnetwerk Nederland (ook in het kopje zelf). Verder moet de term natuurmonumenten worden gewijzigd in natuurgebieden. Achter de zin 'Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van directe vernietiging van het NNN' moet worden toegevoegd: of overige natuurgebieden.</p>		
<p>4. m.e.r. In de toelichting van het bestemmingsplan is de milieuparagraaf m.e.r. toegevoegd. De onderbouwing is juist verwoord. Er zijn, voor wat betreft dit milieuaspect, geen belemmeringen om het plan te realiseren.</p>	<p>Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>	<p>geen</p>
<p>5. Archeologie Het archeologisch onderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden. De inhoudelijke onderbouwing van de toelichting is akkoord. Geadviseerd wordt om aan paragraaf 5.4.2.3 (4e regel) het volgende toe te voegen: "...en zijn in dit plan geen regels opgenomen ten behoeve van het behoud van archeologische waarden". Tevens kan de laatste alinea van paragraaf 5.4.2.3 worden verwijderd.</p>	<p>De tekstuele aanpassingen worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan</p>	<p>paragraaf 5.4.2.3 van de toelichting</p>



### 1.03 Brandweer VRHM

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<p>Er zijn binnen en buiten het plangebied geen relevante risicobronnen die invloed hebben op het plangebied.</p> <p>Er zijn enkele opmerkingen ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorziening:                      Bij de aangegeven doodlopende toegangsweg (breedte en bochtstralen) en de keerlus (draaicirkel) zijn geen afmetingen op de tekeningen aangegeven waardoor toetsing op grond van de in bijlage 2 aangegeven voorschriften nu niet kan plaatsvinden.</p> <p>Wij adviseren de hieronder genoemde gegevens in de volgende fase voor advies aan te bieden aan de brandweer.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Projecteringstekening brandkranen van het waterleidingbedrijf</li> <li>o Open water en opstelplaatsen brandweer</li> <li>o Tekening bereikbaarheid schaal 1:500/ 1:1000</li> </ul>	<p>De toegangsweg voldoet aan de eisen van VRHM zoals vermeld in bijlage 2. In de volgende fase worden de gewenste gegevens aangeleverd. Op 5 juli 2017 heeft nog telefonisch overleg met VRHM plaatsgevonden. Door de brandweer is toegelicht dat er géén nieuwe primaire bluswatervoorziening nodig is.</p> <p>Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>	-geen

### 1.04 Gasunie.

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<p>Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid.</p> <p>Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtstbij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling</p>	<p>Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>	geen

### 1.05 Provincie Zuid-Holland.

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<p>Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.</p>	<p>Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>	geen





### 3 Inspraakreacties

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de inspraakreacties, die de (rechts)personen tegen het voorontwerp hebben ingediend. De beantwoording van de inspraakreacties is na de tabel opgenomen.

Ingevolge de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de natuurlijke rechtspersonen, die niet professioneel betrokken zijn bij de procedure, geanonimiseerd.

Nr.	Naam	Onderwerp
2.01	Indiener	Aantal woningen, vijver, parkeren, afstand perceelsgrens, bouwhoogte en beplanting. Inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.02	Indiener	Aantal woningen, parkeren, bouwregels. Inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.03	Indiener	Verkaveling/aantal woningen, uitbouwen in Tuin, bouwhoogte. Inspraakreactie leidt tot aanpassing van de verbeelding (verlagen goothoogte), regels; Artikel 3 Tuin en Artikel 4 Wonen-1.



## Indiener 2.01

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
1. Bezwaar tegen 4 woningen, met 2 volstaan De indiener vindt het vreemd dat de gemeente bereid is mee te werken aan verdichting tot 4 nieuwe huizen op de Hyacintenlaan 2, terwijl voor zijn vroegere perceel aan Hyacintenlaan 1 maar 1 extra woning was toegestaan. Hij maakt bezwaar tegen deze 4 woningen en vindt dat met 2 volstaan moet worden.	Voor de percelen Hyacintenlaan 1 en 2 geldt een ander regime. Voor Hyacintenlaan 2 geldt de verdichtingscategorie van 'Villa naar Lommerrijk'. Hyacintenlaan 1 valt vrijwel geheel in de categorie 'Verdichten binnen Villa'. Omdat Hyacintenlaan 1 aan het water ligt, is daar de minimale kavel oppervlakte 1.500 m2 en daarmee de bebouwingsintensiteit lager. Voor wat betreft Hyacintenlaan 2 is de minimale kavelgrootte 750 m2 waardoor een dubbele bebouwingscapaciteit kan worden gerealiseerd. Dit alles is geheel in lijn met de Verdichtingsvisie.  Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	geen
2. Dempen van de vijver Verder vraagt de indiener zich af wat wordt gedaan met de vijver op de locatie Hyacintenlaan 2, die volgens indiener verbinding heeft met de bijgelegen sloot.	Dit berust op een onjuiste aanname. De vijver is door de eigenaren van Hyacintenlaan 2 gegraven en behoort niet tot het door het waterschap beheerde oppervlaktewater. In de Verdichtingsvisie is dat water ook niet vermeld (zie bijlage 2, pagina 33/35/37). De betreffende vijver zal worden gedempt  Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	geen
3. Parkeren De indiener vraagt zich af hoe visite parkeerplaatsen zijn geregeld. Dit wordt parkeren in Hyacintenlaan?	Het zorgen voor voldoende parkeren is geborgd in de regels artikel 9.2 Waarborging voldoende parkeergelegenheid. In het verkavelingsplan geldt voor elke eigenaar de verplichting om op eigen terrein minstens twee parkeerplaatsen in stand te houden. Daarnaast zullen naast de nieuwe toegangsweg nog 2 nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd speciaal voor bezoekersparkeren. Daarmee is normatief aan de lokale parkeerbehoefte voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.  Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	geen
4. Afstand tot zijdelingse perceelsgrens De indiener maakt bewaar tegen het te dicht op de rooilijn met buurman Hyacintenlaan 4 bouwen van 2 van de 4 woningen	In het voorontwerp bestemmingsplan is de bebouwingsgrens voor de 4 woningen minimaal 3 meter uit de erfgrans van de naastgelegen percelen gelegd. Dit is ook exact de afstand die de Verdichtingsvisie voorschrijft. Zie hiervoor de criteria van verdichtingscategorie 'Verdichting van Villa naar Lommerrijk' op blz. 26 van de visie.  Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan	geen
5. Bouwhoogte	Zie hiervoor de criteria van verdichtingscategorie 'Verdichting	geen



<p>De indiener maakt bewaar tegen 2 verdiepingen en kap met mogelijk uitzicht op tuin en terras met zwembad.</p>	<p>van Villa naar Lommerrijk’ op blz. 26 van de visie. De bouwhoogte moet passen binnen de gebiedskenmerken van de ruimtelijke eenheid nr. 4 Villabuurt Lommerlust. Uit de inventarisatie van bijlage 2 van de Verdichtingsvisie blijkt dat aan de Hyacintenlaan vooral 1 laag met kap voorkomt en daarop moet het nieuwbouwplan aansluiten. Dit is geregeld in het nieuwe bestemmingsplan door een maximale goothoogte van 4,5 meter op te nemen, naast een maximum bouwhoogte 10 meter. Als in de kap twee bouwlagen worden gerealiseerd, doet dat geen afbreuk aan de Verdichtingsvisie, mits de vereiste goot- en nokhoogte in acht worden genomen. Immers, de verschijningsvorm blijft dan altijd nog een laag en kap en daarmee voldoet de bebouwingstypologie en de massa aan het beeld elders in de buurt. Ook van uit het oogpunt van een goede ruimtelijke overgang van de dicht bebouwde jaren '70 wijk naar de Villabuurt met twee lagen en een kap als bebouwingstypologie is het logisch dat wordt toegestaan dat in de kap twee lagen worden gemaakt.</p> <p>Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>	
<p>6. Beplanting De indiener wil ook weten hoe er nieuwe beplanting wordt aangebracht</p>	<p>In bijlage 5 van de toelichting is de beeldkwaliteit en erfinrichting opgenomen. Op de perceelsgrens met Hyacintenlaan 4 wordt een beukhaag voorzien.</p> <p>Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>	<p>geen</p>

## Indiener 2.02

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<p>1. Bezwaar tegen 4 woningen, met 2 volstaan De indiener geeft aan dat hij er voor gekozen heeft om aan de Hyacintenlaan te gaan wonen vanwege de rust en de weidse opzet van de wijk. Een verdichting van 1 naar 4 woningen op het buurperceel van Hyacintenlaan 2 tast volgens indiener zijn privacy aan en doet afbreuk aan de kwaliteit van de wijk. Dit mede vanwege het feit dat 2 van de woningen direct op de erfgrans staan.</p>	<p>Voor Warmond West is een Verdichtingsvisie opgesteld die na het doorlopen van de reguliere inspraakprocedures door de Raad in januari 2016 is vastgesteld. Voor Hyacintenlaan 2 geldt de verdichtingscategorie van 'Villa naar Lommerrijk'. Vastgesteld kan worden dat de ontwikkeling van 4 nieuwbouwwoningen past binnen de genoemde Verdichtingsvisie. Daarin is de komst van drie nieuwe woningen geregeld en voorts is vermeld dat de afstand van nieuwbouw tot</p>	<p>geen</p>



	<p>de aanpalende erfgrens minimaal 3 meter bedraagt. In het ontwerp-bestemmingsplan is dit uitgangspunt gewaarborgd</p> <p>Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>	
<p>2. bouwregels</p> <p>Daarnaast voert de Indiener aan dat hij zich bij de bouw van zijn nieuwbouwhuis aan strikte regels heeft moeten houden, zoals met betrekking tot bouwoppervlakte en goothoogte. Indiener is verbaasd over het voorgenomen plan-initiatief omdat deze strikte eisen kennelijk ineens zijn losgelaten met de komst van de genoemde 4 nieuwbouwwoningen.</p>	<p>Het is onjuist dat strikte regels t.a.v. de beoogde bebouwing zijn losgelaten. In het voorontwerp-bestemmingsplan wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 4,5 meter. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is dat zelfs een inperking aangezien daarin een goothoogte van 6 meter als uitgangspunt wordt gehanteerd. Ook is de maatvoering van de nieuwbouw (door middel van FSI/GSI-bepaling) gereguleerd, wat maakt dat er beperkingen gelden ten aanzien van het maximale te bebouwen volume. De maatvoeringen zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan voldoen aan de criteria van de Verdichtingsvisie.</p> <p>Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>	geen
<p>3. Parkeren</p> <p>De indiener vraagt zich af hoe visiteparkeerplaatsen zijn geregeld. Dit wordt parkeren in Hyacintenlaan?</p>	<p>Het zorgen voor voldoende parkeren is geborgd in de regels artikel 9.2 Waarborging voldoende parkeergelegenheid. In het verkavelingsplan geldt voor elke eigenaar de verplichting om op eigen terrein minstens twee parkeerplaatsen in stand te houden. Daarnaast zullen naast de nieuwe toegangsweg nog 2 nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd speciaal voor bezoekersparkeren. Daarmee is normatief aan de lokale parkeerbehoefte voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.</p> <p>Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>	geen

### Indiener 2.03

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<p>1 Verkaveling van de bestaande kavel:</p> <p>-De bestaande kavel wordt nu opgedeeld in 4 kavels. In een vorig plan was de bestaande kavel opgedeeld in 3 kavels, hetgeen volgens ons beter past in de omgeving. Zie de inspraakreactie tijdens de procedure m.b.t. Hyacintenlaan 1.</p>	<p>De berekening in bijlage 2 heeft betrekking op de kavels met peildatum van december 2014 en zijn gebruikt om de (netto) grootte van de huidige kavels te inventariseren en te bepalen. De grootte van de huidige kavel bepaalt afhankelijk van de verdichtingscategorie of de kavel groot genoeg is om te splitsen. Voor Hyacintenlaan betekent dat de grootte van het</p>	geen



<p>-De oppervlakte van de te maken eigen weg, om de nieuwe kavels te bereiken, wordt in de berekening meegenomen. Volgens bijlage 2 van de verdichtingsvisie Warmond West mag de oppervlakte van de eigen weg niet meegenomen worden in de berekening.</p>	<p>huidige netto bruikbaar kavel 3081 m2 is (zie tabel bijlage 2). Voor Hyacintenlaan 2 geldt de verdichtingscategorie van 'Villa naar Lommerrijk'. De minimale kaveloppervlakte voor verdichting is 1.500 m2. Met een kaveloppervlakte van 3081m2 kan de kavel dus in 4 kavels van 750m2 worden gesplitst. De toegangsweg van de nieuwe kavels is een particuliere oprijlaan/oprit en vormt een integraal onderdeel van de totale kavel. Het verkavelingsplan kan overigens ook ontworpen worden met een smalle oprit en netto kavels van 750m2. Hier is bewust niet voor gekozen vanwege de ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling van 4 woningen past binnen de kaders van de Verdichtingsvisie.</p> <p>Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>	
<p>2 Afstand bebouwing tot de Hyacintenlaan: -In de Visie verdichting Warmond West wordt gesteld dat nieuwe bebouwing, i.v.m. met het open / groene karakter, niet te dicht langs de Hyacintenlaan mag worden geplaatst. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft aan dat het bouwvlak 3 meter van de erfgrens mag liggen. Met eventuele uitbouwen kan de bebouwing volgens ons te dicht op de Hyacintenlaan komen te staan. Waarbij het open / groene karakter van de Hyacintenlaan ernstig verstoord wordt. In het eerdere plan op deze locatie lagen de tuinen aan de kant van de Hyacintenlaan en was de afstand van de bebouwing tot de Hyacintenlaan veel groter.</p>	<p>In bestemming Tuin zijn onder voorwaarden erkers toegestaan. Het is niet de bedoeling dat erkers uitsteken buiten de bebouwooppervlakte aan de zijde van de Hyacintenlaan en de erfgrens met het perceel Hyacintenlaan 4. Eventuele erkers dienen aldaar binnen het bouwvlak te passen.</p> <p>Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>	<p>Aanpassen artikel 3 Tuin.</p>
<p>3 Bebouwingsmogelijkheden en hoogtes: -In de visie Verdichting Warmond West is gesteld dat de bebouwing mag bestaan uit 1 laag + kap, goothoogte 3,5 meter, bouwhoogte 10 meter. In het voorontwerpbestemmingsplan staat nu dat de goothoogte 4,5 meter mag zijn en de bouwhoogte 10 meter. Dit komt overeen met een bebouwing van 1,5 laag + kap. Dit wijkt volgens ons af van de visie en zorgt ervoor dat de bebouwing te veel gaat afwijken. -Tevens staat er in het voorontwerpbestemmingsplan dat de kap uit 2 lagen zal gaan bestaan en dat de beperking van de goothoogte op de hoek van de kavel t.p.v. van de entree vervalt, hetgeen ertoe leidt dat de</p>	<p>Zie hiervoor de criteria van verdichtingscategorie "Verdichting van Villa naar Lommerrijk" op blz. 29 van de visie. De bouwhoogte moet passen binnen de gebiedskenmerken van de ruimtelijke eenheid nr. 4 Villabuurt Lommerlust. Hier is 1 laag met kap toegestaan. De goot- en bouwhoogte is niet specifiek benoemd, maar moet aansluiten op de omgeving. In het vigerende bestemmingsplan geldt voor omliggende percelen een goothoogte van 6 m. In het voorontwerpbestemmingsplan is dit verlaagd naar 4,5 meter en om inspreker op dit punt tegemoet te komen kan de goothoogte verlaagd worden tot 3,5 meter waarbij over een lengte van maximaal 50% van de totale gevellengte een hoogte van 4,5 meter is toegestaan Dit is geregeld in het bestemmingsplan door een maximale</p>	<p>Aanpassen regels en verbeelding met betrekking tot de maximale goothoogte.</p>



<p>hoek van deze woning geheel over 3 lagen bebouwd kan worden en daardoor het open karakter langs de Hyacintenlaan verdwijnt. Volgens het ontwerpbestemmingsplan kan de woning namelijk op 3 meter van de erfgrens geplaatst worden.</p>	<p>gothoogte van 4,5 meter op te nemen. Dit strookt ook met het uitgangspunt van een gevarieerd gevelbeeld, dat aansluit op de omgeving waar 4,5 meter gothoogte als uitgangspunt geldt.</p> <p>Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>	
---	--	--

o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o