

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan Veurseweg 214 e.o.

augustus 2011

1. Inleiding

Voor de realisatie van nieuwbouw voor een aantal verschillende functies is een bestemmingsplan opgesteld in vervolg op de afgeronde art. 19 procedure. In 2007 is het buitengebied tot de Rosenburgerlaan aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Als gevolg van deze aanwijzing is het noodzakelijk dat voor dit gebied een aanpassing van het bestemmingsplan plaatsvindt. Uitgangspunt is dat binnen 3 jaar een actueel bestemmingsplan beschikbaar is. Als dit niet gebeurt dienen aanvragen om bouwvergunning te worden aangehouden en is het ook niet mogelijk om een vrijstellingsprocedure te doorlopen om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Omdat er voor enkele van de woningen aan de Veurseweg 196–226 een bouwaanvraag is ingediend is besloten om deze woningen in dit nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

De stukken van het ontwerpbestemmingsplan Veurseweg 214 e.o. lagen van vrijdag 27 mei tot en met donderdag 7 juli 2011 ter inzage in het informatiecentrum in het gemeentehuis en deze waren tevens te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de periode zijn 6 zienswijzen ingediend waarbij één van de zienswijzen (nr 4) door een aantal personen is ondertekend.

Door overleginstanties is aangegeven dat er geen inhoudelijke opmerkingen zijn te maken, met uitzondering van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan Veurseweg 214 e.o.

augustus 2011

2. Lijst met indieners van zienswijzen

Onder de ingediende zienswijzen is er eenzelfde brief die door verschillende personen is ondertekend. Deze indieners zijn onder nr 1 gerangschikt.

Nr	Naam	Adres	Datum ontvangst
1.			24 juni 2011
2.			5 juli 2011
3.			5 juli 2011
4.			5 juli 2011
5.			30 juni 2011
6.			4 juli 2011

Instanties:

Nr.	Naam	Adres	Datum ontvangst
1.	Hoogheemraadschap van Rijnland		20 juli 2011

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan Veurseweg 214 e.o.

augustus 2011

3. Zienswijzen en reactie gemeente

Nr.	Naam	Zienswijzen	Reactie gemeente
1.		a. Reclamant heeft verzocht om duidelijk te maken dat er na vaststelling van het bestemmingsplan Veurseweg 214 eo geen discrepanties zijn in de vergelijking tussen enerzijds de huidige vorm en omvang in beroepsuitoefening op perceel 202 en anderzijds de dan van kracht wordende bestemmingsplanregels hieromtrent.	a. In het ontwerp bestemmingsplan is een vrijstelling opgenomen voor een beroep aan huis. Hiervoor is bepaald dat maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte met een maximum van 50 m2 mag worden benut ten behoeve van beroep aan huis.
2.		a. Kan de gemeente aangeven op welke manier de belangen van de omgeving, nl de bewoners van huizen 216 tot en met 226 zijn meegewogen bij de beslissingen in het verleden in 2004 en 2006 om de illegale detailhandel te legaliseren tot 800 m2.	a. Bij de beoordeling van het bouwplan vindt een toetsing plaats aan het huidige geldende bestemmingsplan. Afwijkingen op dit bestemmingsplan zijn vervolgens ruimtelijk beoordeeld. In dit geval was er sprake van een afwijkend gebruik nl het legaliseren van een deel van de huidige detailhandel. Qua bouwvolume is er geen afwijking van het huidige bestemmingsplan. Bij de legalisering van de detailhandelsfunctie is vervolgens nagegaan wat het effect is op de woonomgeving, maar ook of dit strijdig is met het economisch beleid. In feite gaat het hier vooral om een legalisering van bestaand gebruik en dat betekent dat

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan Veurseweg 214 e.o.

augustus 2011

			er voor de omgeving feitelijk niets verandert. Om eventuele overlast voor omwonenden te voorkomen is als voorwaarde aan het plan een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen verbonden.
		b. Kan de gemeente toelichten waarom de kaders van het ontwerpbestemmingsplan zodanig zijn gekozen dat alleen voor dit bedrijfspand de ontwikkeling, terwijl nog meer opstallen op het perceel van Van der Valk & Co aanwezig zijn die eveneens verouderd zijn.	b. In verband met bedrijfsvoering en de staat van het gebouw is door van der Valk voor 2004 een bouwaanvraag voor dit pand ingediend. Elke aanvraag dient door de gemeente te worden beoordeeld. Op moment van aanvraag speelden geen andere zaken en dat was reden om alleen dit bouwplan in procedure te brengen (art 19.1 WRO). Tijdens deze procedure zijn er geen bezwaren ingediend, zodat vervolgens een verklaring van geen bezwaar bij de provincie is aangevraagd (en in augustus 2010 is afgegeven). Nadat er in 2007 opnieuw een aanvraag tot wijziging van de horecavestiging is ingediend, is in onderling overleg met aanvrager besloten een ruimtelijke visie voor het totale gebied op te stellen waarin dus ook de overige bestaande opstallen zullen worden meegenomen. Echter om de doorlopen art 19 procedure nu af te ronden en om te voorkomen dat bouwaanvragen van bewoners in verband met aanwijzing beschermd dorpsgezicht moeten

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan Veurseweg 214 e.o.

augustus 2011

			worden aangehouden, is besloten deze onderdelen in een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure te brengen. Vanzelfsprekend komen alle ook door reclamant genoemde aspecten voor het gehele gebied (incl dit bestemmingsplangebied Veurseweg 214 eo) bij het opstellen van de ruimtelijke visie aan de orde.
		c. In het bestemmingsplan wordt een uitbreiding van de bebouwing op de verdieping voorzien. Kan de gemeente aangeven welke alternatieven zijn overwogen om uitbreiding in de hoogte van het pand en dus schade voor de bewoners 216 tot en met 226 te beperken.	c. Zoals ook hiervoor al aangegeven wordt een aanvraag getoetst aan het geldende bestemmingsplan. De gevraagde uitbreiding op de verdieping past daarbinnen. De ruimtelijke situatie ter plaatse met een grote afstand van de woningen tot de bestaande bedrijfsbebouwing was er geen extra aanleiding om alternatieven te onderzoeken.
		d. Met realisatie van het bedrijfspand wordt de huidige oppervlakte met 50% uitgebreid. Gevraagd wordt aan te geven waarom de uitbreiding van het bedrijfspand aan de Veurseweg 214 mogelijk wordt gemaakt in strijd met de Kadernota Economische Ontwikkeling	d. De bouw van een bedrijfspand is binnen het geldende bestemmingsplan mogelijk. Alleen voor een groot deel van het gebruik als detailhandel is sprake van legalisatie. In de recent vastgestelde detailhandelsvisie is aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen op het gebied van detailhandel met name in het centrum als kernwinkelgebied dienen plaats te vinden. De winkel is in de huidige situatie al op die plek aanwezig, een deel van de winkel (255 m ²) is in ieder geval vanaf 1979 reeds toegestaan. Het college heeft naar aanleiding

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan Veurseweg 214 e.o.

augustus 2011

			van de aanvraag besloten om via een vrijstelling van het bestemmingsplan middels een art 19.1 procedure WRO het overige deel van de winkel te legaliseren. Hierbij is onderzocht of dit past binnen de bestaande wetgeving op het gebied van geluid, milieu, verkeer etc. in het kader van het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat dit voornemen past binnen de wetgeving en kan de functie gelegaliseerd worden.
		e. Uit informatie van het architectenbureau blijkt dat het schuine dak een zwarte stalen dakplaat krijgt. Bij de beoordeling door de welstandscommissie zou rekening moeten worden gehouden met de situatie van het pand in de coulissen van de Duivenvoorde corridor waar duurzame materialen zijn voorgeschreven.	e. In het algemeen worden geen voorschriften opgenomen in het bestemmingsplan over materialisatie en ramen of overige geveldoorbrekingen. De situering van de te realiseren bebouwing en het gebied daaromheen zijn geen aanleiding geweest om nadere eisen ten aanzien van deze factoren op te nemen. Daarbij zou dit ook voor de woningen een extra belasting of beperking kunnen betekenen. De commissie welstand en cultureel erfgoed heeft haar inbreng gehad in het plan en op basis van haar adviezen (zie Bijlage 1 Advies welstandscommissie) is het plan aangepast. Uiteindelijk is de commissie akkoord gegaan met het bouwplan.

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan Veurseweg 214 e.o.

augustus 2011

		f. Uit informatie van de architect blijkt dat in de gevel op de eerste verdieping aan de zijde van de woningen ramen zijn voorzien. Gevraagd wordt om in het definitieve bestemmingsplan geen ramen aan de zijde van de woningen te voorzien.	f. Het al dan niet mogelijk maken van ramen wordt niet in een bestemmingsplan geregeld.
		g. In het huidige bestemmingsplan en het ontwerp bestemmingsplan zijn erfscheidingen van maximaal 2 m toegestaan. In verband met vrachtverkeer aan die zijde en het feit dat de cabine van de chauffeur boven deze hoogte komt wordt verzocht erfscheidingen te mogen plaatsen met een grotere hoogte in verband met privacy.	g. De woningen hebben altijd tegen een bedrijvenfunctie aangelegd. Het risico van inkijk vanuit lossende vrachtwagens was daarom altijd aanwezig. Ter vermindering van deze overlast en het feit dat het hier om een unieke situatie gaat is een afwijking van de algemene regel ruimtelijk aanvaardbaar. Met het oog op het raakvlak tussen de twee verschillende functies wordt in het bestemmingsplan ten aanzien van de erfscheiding als overgang naar de bedrijfsfunctie een hoogte van maximaal 3 m opgenomen. Beide partijen (bedrijf en bewoners) zullen in onderling overleg tot overeenstemming moeten komen over een erfafscheiding.
		h. Reclamant verzoekt verkeersanalyses toe te voegen vanaf de Veurseweg tot aan de winkels van Van der Valk.	h. Met het nieuwe bestemmingsplan is het niet mogelijk om meer te bouwen dan binnen het huidige bestemmingplan. Omdat het hier gaat om het legaliseren van een bestaande situatie zal er geen sprake zijn van een extra verkeersaantrekkende werking.

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan Veurseweg 214 e.o.

augustus 2011

3.		a. Een verdubbeling van het bedrijfspand met een extra eerste verdieping is in strijd met de geest van plannen voor de Duivenvoorde Corridor evenals het toestaan van meer parkeerplaatsen.	a. Het bouwplan aan de Veurseweg 214 betreft de vervanging van een bedrijfspand. Het betreft dus geen uitbreiding van het aantal gebouwen in de Duivenvoordecorridor. In de structuurvisie Duivenvoordecorridor is de leidraad voor de ruimtelijke ontwikkelingen de versterking van het reeds bestaande waardevolle cultuurlandschap resp. coulissenlandschap. Hierin worden robuuste groencomplexen afgewisseld, met zowel open als besloten landschapseenheden. Om dit doel te kunnen bereiken ligt het accent van de structuurvisie op de handhaving en uitbreiding van de reeds bestaande open ruimte. Het plangebied wordt in de structuurvisie als 'coulissen' aangeduid. Het bestemmingsplan is niet in strijd met de handhaving van de bestaande open ruimte in het coulissenlandschap. Bovendien past de bouwmassa qua hoogte al in het huidige bestemmingsplan.
		b. Met nieuwbouw wordt het mogelijk om de ingangen van de winkels te verplaatsen naar de hotelzijde. Dit dient te worden vastgelegd in het bestemmingsplan.	b. Ook hiervoor geldt dat in het algemeen de ingang van panden niet in bestemmingsplannen wordt vastgelegd. En in dit geval met een al bestaande situatie is er geen reden om dat wel te doen, als dat al zou kunnen. De woningen hebben altijd al naast een bedrijfsbestemming gelegen. Bij deze bestemming horen

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan Veurseweg 214 e.o.

augustus 2011

			aspecten als laden en lossen maar ook verkeersstromen van werknemers en bezoek. Aangezien de bestemming bedrijf en wonen hier naast elkaar liggen is het onvermijdelijk dat beide functies "last" hebben van elkaar. Het bestemmingsplan legaliseert de bestaande situatie. Er zal dus geen sprake zijn van een toename van de overlast. Wel is het zo dat de entrees van de winkels in het plan aan de noord-oost zijde zijn gelegen (hotelzijde) en het laden en lossen vindt aan de noord-westgevel plaats en deels aan de zuid-westgevel. Zowel entrees als laden en lossen vindt dus niet plaats aan de zijde gericht naar de woningen.
		c. Verzocht wordt nieuwbouw verder van de woning van reclamant te situeren en de welstandcommissie hier opnieuw naar te laten kijken. Daarbij zou tevens de materialisatie aan de orde moeten komen.	c. De vervangende nieuwbouw is gesitueerd op de plaats die in het bestemmingsplan daarvoor is opgenomen. Tevens is de afstand door de grote tuindiepte bij de woningen ruimtelijk acceptabel. Ten aanzien van het punt over de materialisatie verwijzen wij naar de reactie bij 2 e.
		d. Verbod van ramen in de nieuwbouw aan de zijde van de woningen moet in het bestemmingsplan worden vastgelegd.	d. Voor de beantwoording verwijzen wij naar de reactie bij 2f.

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan Veurseweg 214 e.o.

augustus 2011

		e. Meer dan zeven jaar geleden is na inspraak van de bewoners, Van der Valk geweigerd de bestaande beuk achter de woningen nr 224 en 226 te kappen.	e. In het nieuwe bestemmingsplan is het bouwvlak qua footprint kleiner dan het huidige bestemmingsplan. Dit heeft dus geen gevolgen voor de bomen. Met dit bestemmingsplan wordt het niet mogelijk gemaakt om de bomen te kappen. De eigenaar zal met de inrichting van zijn perceel er rekening mee moeten houden dat deze bomen behouden moeten blijven. De aangevraagde kapvergunning is in 2004 ook door de gemeente afgewezen, de gemeente zal aan dit standpunt vasthouden.
4.		a. Ondanks het feit dat het huidige bestemmingsplan een bedrijfspand met een hoogte van 8 m toestaat, blijft het onwenselijk dat de eigenaar het volume van het bestaande bedrijfspand verdubbeld.	a. Het nieuw op te richten gebouw zal in de plaats komen van bestaande bebouwing. De nieuwbouw zal een kleiner oppervlakte beslaan dan het bestaande gebouw en daarmee een relatief kleine verandering betekenen ten opzichte van de huidige situatie. In tegenstelling tot het bestaande pand wordt de eerste verdieping in de toekomstige situatie volledig benut. Dit houdt in dat de nok in het nieuwe plan hoger komt te liggen dan in de huidige situatie het geval is. Dit was echter binnen het geldende bestemmingsplan al mogelijk. Er wordt met het nieuwe bestemmingsplan geen extra ruimte mogelijk gemaakt.

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan Veurseweg 214 e.o.

augustus 2011

		b. Het feit dat de huidige kadernota Economische ontwikkeling bedrijfs- en winkelactiviteiten in dit gebied afwijkt en het pand zich bevindt in de coulissen van de Duivenvoorde Corridor en beschermd dorpsgezicht onderbouwt het bezwaar.	b. Voor de beantwoording verwijzen wij naar de reactie bij 2d
		c. Verzocht wordt met de keuze voor het toepassen van materialen recht te doen aan de locatie in de coulissen van de Duivenvoorde Corridor. Het beeldkwaliteitplan voor Haagwijk kan als voorbeeld dienen.	c. Het bouwplan is zoals onder 2 e al aangegeven beoordeeld door de commissie WCE (welstand) beoordeeld. Het beeldkwaliteitplan voor Haagwijk heeft betrekking op die locatie en is bovendien opgesteld enkele jaren na de beoordeling van deze aanvraag.
		d. Het vastleggen van de ingang van de winkels aan de NO-zijde (hotelzijde) en ingangen voor laden en lossen aan de NW zijde (kant van tweede bedrijfspand) en de ZW zijde (laantje van Van Wissen) in het bestemmingsplan is een verzoek om de overlast te beperken en privacy voor de bewoners te verbeteren.	d. Voor de beantwoording verwijzen wij naar onze reactie bij 3b
		e. Verzocht wordt om Van der Valk op te leggen dat een kwalitatief betere en hogere erfscheiding aan de bewoners wordt aangeboden. Deze erfscheiding zou moeten voldoen aan het genoemde beeldkwaliteitplan Haagwijk met een maximale hoogte van 3 m zoals bijvoorbeeld de erfscheiding van het Hoogvlietterrein met	e. Voor de beantwoording verwijzen wij naar onze reactie bij 2g

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan Veurseweg 214 e.o.

augustus 2011

		de bewoners van de Papelaan.	
5.		Reclamant verzoekt het bouwvlak voor de woning 196 te vergroten ten koste van een deel van de tuin. Het betreft de strook over de volledige breedte van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens. Als argumenten worden genoemd:	
		a. Met de verruiming ontstaat eenzelfde omvang als voor het merendeel van de overige woningen.	a. Bij de overige woningen is sprake van erven tussen twee woningen. De woning en het zijerf van reclamant grenzen aan de bedrijfsfunctie van Van der Valk. Bij een vergelijking dient dus vooral te worden gekeken naar een woning waarbij er sprake is van een overgang naar een andere functie. Dat is in dit bestemmingsplan het pand Veurseweg 226 dat grenst aan het landelijk gebied. Ook bij die woning is een bestemming tuin (overeenkomstig het huidige geldende bestemmingsplan) als overgang naar de andere bestemming opgenomen, evenals bij het pand van reclamant.
		b. Op een deel van de strook over de volle breedte een carport gesitueerd.	b. De functie van een bijgebouw in deze strook is een heel andere dan de woonfunctie. Het bijgebouw is ongeschikt en op ruime afstand achter de voorgevelgrens gesitueerd.

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan Veurseweg 214 e.o.

augustus 2011

		c. Een verruiming heeft geen nadelige gevolgen voor het beeld door het aanwezige geluidsscherm. Daarmee wordt de strook onttrokken aan het zicht.	c. Het feit dat de strook aan het zicht wordt onttrokken is niet van invloed op eventuele bouw mogelijkheden. Belangrijk uitgangspunt voor de bouw van aan- of uitbouwen en erfbebouwing is een zekere ondergeschiktheid van de zijuitbouw ten opzichte van de hoofdbebouwing.
6.		a. Bedrijf dient meer rekening te houden met bewoners van de huizen aan de Veurseweg. In het plan is een toename met ca 50% meer bedrijfsruimte met daarnaast een commercieel plan om meer klanten te trekken.	a. Voor de beantwoording verwijzen wij naar onze reactie bij 2 a en d.
		b. De grotere inhoud van de voorgenomen winkels ed zijn volgens het bestemmingsplan niet toegestaan.	b. Voor de beantwoording verwijzen wij naar onze reactie bij 2 d.
		c. Verplichte bouwmaterialen blijven in het bestemmingsplan onderbelicht.	c. Voor de beantwoording verwijzen wij naar onze reactie bij 2 e. en 4 c
		d. Onduidelijk is dat gelet op de beoogde ontwikkelingen in de Duivenvoorde Corridor uitbreiding van gebouwen zou moeten worden toegestaan	d. Voor de beantwoording verwijzen wij naar onze reactie bij 3 a.
		e. Is dit soort nieuwbouw nog wel Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen.	e. Met dit bestemmingsplan worden de regels voor bouwen en gebruik vastgelegd. Maatschappelijk verantwoord ondernemen is een zeer goed uitgangspunt, maar vormt geen onderdeel bij het opstellen van een bestemmingsplan
		f. Indien naar de twee huidige losse bedrijfspanden op het terrein wordt gekeken wordt duidelijk dat juist nu voor	f. In dit bestemmingsplan wordt onder andere de sloop en nieuwbouw van een van de bedrijfspanden van Van der Valk mogelijk gemaakt. Het overige gebruik en bebouwing is

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan Veurseweg 214 e.o.

augustus 2011

		een andere inrichting op het terrein kan worden gekozen	daarbij niet aan de orde. In het kader van het opstellen van een visie en bestemmingsplan voor de gehele locatie zal ook een uitspraak worden gedaan over der huidige situatie ten aanzien van bebouwing en gebruik (o.a. verkeersafwikkeling)
		g. Van der valk verplichten de ingang van de winkels aan de NO zijde is voor de bewoners een beter uitgangspunt	g. Voor de beantwoording verwijzen wij naar onze reactie bij 3 b.
		h. Toename van verkeersstromen wordt met de nieuwbouw verwacht.	h. Voor de beantwoording verwijzen wij naar onze reactie bij 2 h.
		i. Bevoorrading zou alleen aan de Noord-westzijde moeten worden toegestaan ter voorkoming van overlast voor bewoners door rijdende vrachtwagens.	i. Het is niet mogelijk om in een bestemmingsplan af te dwingen hoe de verkeerscirculatie op een particulier bedrijfsterrein plaatsvindt. Met het toestaan van een hogere erfscheiding aan de achterzijde van de woningen op de grens met de bedrijfsbestemming wordt met dit bestemmingsplan tegemoet gekomen om overlast zoveel mogelijk te beperken.
		j. Het bestaande parkeerterrein ten behoeve van vrachtwagens bij het achterste bedrijfspand kan efficiënter gebruikt worden.	j. Dit parkeerterrein valt buiten het bestemmingsplan Veurseweg 214 eo. Daarnaast verwijzen wij naar onze reactie bij 6 f.
		k. In verband met verkeersveiligheid en beveiliging van het terrein wordt door reclamant gepleit voor het afsluiten van de doorgang tussen de woning Veurseweg 216 en 214.	k. Voor de beantwoording verwijzen wij naar onze reactie bij 6 f.

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan Veurseweg 214 e.o.

augustus 2011

		l. Op het terrein voor de slijterij staan nog twee prachtige bomen. Verzocht wordt op te nemen dat deze bomen de juiste verzorging krijgen en behouden blijven ook in de toekomst.	l. Voor de beantwoording verwijzen wij naar onze reactie bij 3 e..
		m. Reclamant geeft ter overweging de huidige bedrijfshallen te laten slopen en vervolgens het dierenpark, het bestaande groen en wandelpaden verder uit te breiden en Van der Valk een passende bedrijfslocatie in Voorschoten aan te wijzen.	m. Wordt voor kennisgeving aangenomen valt buiten het kader van dit bestemmingsplan. Tevens verwijzen wij naar onze reactie bij 6 f.
		n. Voorgesteld wordt om Van der Valk te verplichten om in alle gevallen een deugdelijke en optisch fraaie erfscheiding van minimaal 3 m hoog te laten plaatsen.	n. Voor de beantwoording verwijzen wij naar onze reactie bij 2 g.

Instanties:

Nr.	Naam	Zienswijzen	Reactie gemeente
1.	Hoogheemraadschap van Rijnland	a. De waterparagraaf 5.8 in de toelichting is te summier. Hier moet een beschrijving zijn opgenomen van het watersysteem inclusief riolering binnen het plangebied	a. Deze zal worden verwerkt in het bestemmingsplan
		b. Op de plankaart is verzuimd de waterkering met beschermingszone aan de zuidwestgrens van het	b. Deze zal worden verwerkt in het bestemmingsplan

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan Veurseweg 214 e.o.

augustus 2011

		plangebied op te nemen. Dit zou een bestemming Water-Waterkering moeten zijn.	
		c. Het beleid van het hoogheemraadschap is niet beschreven. Dit moet wel in de toelichting worden opgenomen.	c. Deze zal worden verwerkt in het bestemmingsplan