



Raadsvoorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan Heuvel, omgeving Hudsonstraat

Aantal bijlagen: 5

Voorgesteld besluit

1. De ingediende zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Heuvel, omgeving Hudsonstraat' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2019213007-VG01 gewijzigd vast te stellen conform de Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Heuvel, omgeving Hudsonstraat';
3. Voor dit plan geen exploitatieplan op te stellen aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten.

Portefeuillehouder:
Weth. de Beer

Samenvatting

In de wijk Heuvel wordt gewerkt aan een grote stedelijke vernieuwingsopgave. De wijk is hiervoor onderverdeeld in verschillende deelgebieden. Een aantal van deze deelgebieden is inmiddels herontwikkeld.

Het deelgebied omgeving Hudsonstraat gelegen tussen de Rijpstraat, Amundsenweg en Oranjeboomstraat is nog niet tot ontwikkeling gekomen. Het voorliggende bestemmingsplan betreft dit deelgebied. Het plan betreft de herbouw van in totaal 270 woningen.

Om aan het verzoek medewerking te kunnen verlenen dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Ten einde dit te bewerkstelligen is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, het plan 'Heuvel, omgeving Hudsonstraat'.

Op 23 april 2020 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en het plan vrijgegeven voor terinzagelegging. Het ontwerpplan heeft vanaf 8 mei 2020 t/m 18 juni 2020 ter visie gelegen.

Er zijn 7 zienswijzen ingediend tegen dit plan. Deze zienswijzen leiden er toe dat het bestemmingsplan dient te worden aangepast ten opzichte van het ontwerpplan. Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Heuvel, omgeving Hudsonstraat' gewijzigd vast te stellen conform de Nota van wijzigingen.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 270 woningen te verlenen. Na afgifte van deze vergunning kan er gestart worden met de bouw hiervan.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling door uw raad wordt de besluitvorming bekend gemaakt en start de beroepstermijn van 6 weken. Bekendmaking geschiedt door een publicatie in de Staatscourant en op overheid.nl. De afdeling Ruimte en Vastgoedontwikkeling begeleidt de ruimtelijke procedure en zorgt voor de noodzakelijke bekendmakingen. Pas na het aflopen van de beroepstermijn tegen het vaststellingsbesluit treedt het bestemmingsplan in werking en kan de omgevingsvergunning aangevraagd worden en vervolgens verleend worden. Vervolgens kan gestart worden met de bouw van de woningen.

Het besluit heeft gevolgen voor omwonenden in de omgeving van de bouwlocatie. Vanwege de maatregelen rondom het coronavirus was het niet mogelijk om zoals gebruikelijk analoog aan de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, een inloopavond te organiseren.



Omwonenden zijn op een alternatieve wijze in de gelegenheid gesteld om kennis te nemen van het plan en vragen te stellen. Hiervoor is door initiatiefnemer een website geopend waarop informatie stond over het bouwplan met de nodige impressies.

Als men vragen had over het bouwplan en het bestemmingsplan dan kon men een bericht sturen naar het emailadres: omgevingsplan@breda.nl. Indien men graag een persoonlijk gesprek wenste over het plan en om vragen te stellen dan kon men tevens op bovenstaand emailadres een terugbelverzoek achterlaten.

Er zijn vervolgens 7 zienswijzen ingediend. Reclamanten worden op de hoogte gesteld van de besluitvorming.

Motivering

Bestemmingsplan

Voor het gebied waarin de locatie is gelegen geldt momenteel het bestemmingsplan 'Heuvel'. De gronden zijn hierin bestemd tot 'Woondoeleinden' (W), 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' (Vv), 'Groenvoorzieningen' (G), 'Nutsdoeleinden' (ND) en 'Maatschappelijke doeleinden' (M).

De beoogde herontwikkeling past niet binnen de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan aangezien de nieuwe woningen deels gelegen zijn buiten de bouwvlakken die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd. Ook voldoet de maatvoering van de woningen niet geheel aan de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan.

Om aan het verzoek medewerking te kunnen verlenen dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Ten einde dit te bewerkstelligen is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, het plan 'Heuvel, omgeving Hudsonstraat'

Bouwplan

Het deelgebied omgeving Hudsonstraat, althans het zuidelijk deel daarvan, is in de jaren 50 van de vorige eeuw ontworpen door ingenieur Peutz. Hierin stonden tot voor kort 322 woningen. Deze woningen verkeerden in slechte staat. Zij waren daarnaast erg klein en boden niet meer voldoende woongerief. Bovendien waren zij door slechte isolatie ook nog eens energieverwendend. Renovatie was mogelijk maar de kosten hiervoor stonden niet in verhouding tot de uiteindelijk op te leveren woonkwaliteit vandaar dat deze woningen inmiddels zijn gesloopt. Voornoemd bestemmingsplan voorziet in de herbouw van in totaal 270 woningen t.w. 110 sociale huurwoningen en 160 koopwoningen.

Bij de opzet van dit bestemmingsplan is in het zuidelijk deel van het plangebied rekening gehouden met de bijzondere stedenbouwkundige en architectonische waarden van dit deelgebied. Dit betekent dat bij de herinrichting het behoud van de consequent noord-zuid georiënteerde (semi) open stedenbouw het hoofduitgangspunt is.

Het noordelijk deel van het plangebied dat niet tot het ontwerp van Peutz behoorde, omvat de gronden voorheen behorend tot de school gelegen aan de Nansenweg 17 en het blok met woningen aan de Nansenweg 1 t/m 15. Zowel de school als de woningen waren verouderd en niet meer courant voor gebruik. Om deze reden is ook hier gekozen om over te gaan tot sloop en herontwikkeling.

Ter plaatse is één oost-west gericht getrappt bouwvolume voorzien bestaande uit 3 of 4 bouwlagen. Deze hoogte is passend bij de complexen aan de Dr. Struyckenstraat en de Pastoor Dekkersstraat, gelegen direct ten noordoosten en noordwesten van het plangebied. In dit appartementengebouw komen 57 sociale huurwoningen.

Gemeentelijke beleid

Het plan voorziet in de realisatie van 110 sociale huurwoningen hetgeen aansluit bij de behoefte zoals is verwoord in de Structuurvisie Breda 2030, vastgesteld door de raad in september 2013. Het plan zorgt daarnaast voor differentiatie in woningtypologie middels de realisatie van 160 koopwoningen in een buurt bestaande uit voornamelijk sociale huurwoningen. Hierdoor wordt voldaan aan de Woonvisie Breda: 'wonen in een dynamische tijd'.



Gebiedsprofielen

In de wijk Heuvel is het percentage goedkope huurwoningen en goedkope huurappartementen vrij hoog. Ook de koopwoningen zijn goedkoop. Door het toevoegen van middeldure koopwoningen en middeldure huurappartementen wordt de opwaartse ontwikkeling als stedelijk woongebied versterkt zoals dit is benoemd in de Gebiedsprofielen wonen.

Milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat. De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van maximaal 270 woningen op een locatie waar voorheen 322 woningen en een school aanwezig waren. Er is geen sprake van een toevoeging van woningen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt er bij dit project wel vanuit gegaan dat er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. In dat geval dient nagegaan te worden of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu.

Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een informele m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld. Uit deze m.e.r.-beoordelingsnotitie (aanmeldnotitie) van 25 oktober 2019 blijkt dat bij de realisatie van het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn.

Parkeren en mobiliteit

Het te ontwikkelen gebied omvatte 322 sociale huurwoningen, met een feitelijk gemeten parkeerbehoefte van 199 parkeerplaatsen. Dat komt neer op een autobezit van 0,6 per woning.

Aangezien er voor een gedeelte ook koopwoningen komen in plaats van sociale huurwoningen zal de parkeerbehoefte ten opzichte van de huidige situatie toenemen. In een anterieure overeenkomst van 2013 met WonenBreda is een parkeernorm van 1,6 voor eengezinswoningen en 1,2 voor appartementen vastgelegd. Uitgaande van 160 koopwoningen en 110 sociale huurappartementen komt dit neer op een parkeeropgave van in totaal 388 parkeerplaatsen.

Dat leidt tot een curieuze situatie: minder woningen maar veel meer parkeerplaatsen.

In dit geval is er voor gekozen om vooruitlopend op een actualisatie van de parkeernormen in afwijking van de geldende normering, deze op respectievelijk 1,3 en 0,6 te stellen. Ter onderbouwing hiervan heeft initiatiefnemer een Mobiliteitsplan opgesteld.

De ligging van het gebied vlakbij winkels en voorzieningen én de doelgroep die zich daar gaat vestigen t.w. jonge gezinnen, die open staan voor innovatie en ruimtelijke kwaliteit, leent zich voor een andere benadering: meer woonkwaliteit en groen, een autoluw karakter, het delen van voorzieningen, geen doorgaand autoverkeer, bewoners die voor duurzaamheid open staan en met mobiliteitsmanagement aan de gang willen gaan.

Door het aanbieden van alternatieven voor automobilititeit en de aanleg van langzaam verkeer routes in het gebied wordt het gebruik van de auto door de nieuwe bewoners minder vanzelfsprekend gemaakt en wordt zo het automobilititeitsgedrag van mensen beïnvloed ten gunste van actieve mobiliteit als lopen en fietsen. Hierdoor hoeven minder parkeerplaatsen te worden gerealiseerd en ontstaat er meer ruimte voor openbaar groen. Daarmee wordt er ingespeeld op de trends van de toekomst en op de beoogde doelgroep van de woningen.

Indien mocht blijken dat geen of onvoldoende invulling is of wordt gegeven aan het mobiliteitsplan dan geldt onverkort de eerder afgesproken normering t.w.: 1,2 voor appartementen en 1,6 voor eengezinshuizen. Deze regeling heeft zijn grondslag gekregen in de 'regels' van het bestemmingsplan.



Communicatie tot nu toe

Voorliggend bestemmingsplan is de uitwerking van een eerder genomen positief principebesluit. Het proces is ruimschoots voor de werking van de participatieleidendraad in gang gezet. Hierdoor is er voorafgaand aan het moment van de aanvraag geen formeel participatietraject ingezet.

De buurt is wel op actieve wijze geïnformeerd over de planontwikkeling. Er zijn een drietal overlegmomenten geweest met direct-omwonenden.

Op 9 juli 2019 is een inloopavond gehouden waarbij WonenBregburg de ontwerpers en vertegenwoordigers van de gemeente informatie hebben verstrekt over de voorgenomen planontwikkeling en de daarbij behorende procedure. De opmerkingen van omwonenden en belangstellenden die voornamelijk betrekking hebben op verkeersremmende maatregelen en bestaande parkeerproblematiek zijn genoteerd en waar mogelijk verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Op 2 september 2019 is een nader gesprek gevoerd met enkele omwonenden van de Oranjeboomstraat om onder andere de zorgen rondom toenemende verkeersdruk, parkeren en locaties van nieuwe inritten te bespreken.

Nadien is een klankbordgroep samengesteld waarin meerdere omwonenden (ook van andere straten) zitting hebben genomen. Op 24 oktober 2019 is een sessie gehouden met de klankbordgroep. Dit met als doel te bepalen of de aanpassingen die zijn doorgevoerd in de planvorming na de gesprekken in september in voldoende mate invulling geven aan de geuite ideeën en zorgen. Deze sessie is positief verlopen. De klankbordgroep was tevreden met de aanpassingen.

Inspraak

Het ontwerpplan heeft vanaf 8 mei 2020 t/m 18 juni 2020 ter visie gelegen. Vanwege de maatregelen rondom het coronavirus was het niet mogelijk om zoals gebruikelijk analoog aan de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, een inloopavond te organiseren.

Omwonenden zijn op een alternatieve wijze in de gelegenheid gesteld om kennis te nemen van het plan en vragen te stellen. Hiervoor is door initiatiefnemer een website geopend waarop informatie stond over het bouwplan met de nodige impressies (www.wonenbregburg.nl/heuvel).

Als men vragen had over het bouwplan en het bestemmingsplan dan kon men een bericht sturen naar het emailadres: omgevingsplan@breda.nl. Indien men graag een persoonlijk gesprek wenste over het plan en om vragen te stellen dan kon men tevens op bovenstaand emailadres een terugbelverzoek achterlaten.

Er zijn een tiental reacties ontvangen. Voor het merendeel ging het om mensen die geïnteresseerd zijn in een woning.

In het vervolg hierop zijn 7 identieke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn tijdig ontvangen en dus ontvankelijk. Hierna wordt aangegeven of de zienswijze gegrond of ongegrond is. Aangezien de zienswijzen identiek zijn worden zij gelijktijdig behandeld.

Zienswijzen 1 t/m 7

Aanpassing bouwlagen

Samenvatting

Reclamanten uiten hun ongenoegen over met name de hoogte van het appartementengebouw dat is gelegen in het noordelijk deel van het gebied. Dit appartementengebouw bestaat uit 3 of 4 bouwlagen met respectievelijk een bouwhoogte van 9,5 meter en 12,5 meter. Het appartementengebouw past volgens reclamanten zowel in bouwhoogte, bouwrichting als woontype niet bij de rest van het plangebied en de stedenbouwkundige kwaliteiten ervan. De woningen zullen ook niet beschikken over lamellen zoals eerder is gecommuniceerd via informatie van de gemeente.



Het compleet verloren gaan van enig uitzicht door de hoogte en de zeer korte afstand tot het noordelijk deel van het plangebied, alsmede de beïnvloeding op het woon-leef klimaat, zal volgens reclamanten leiden tot een verlies van woongenot en een waardedaling van de appartementen. Dit zal het uiteindelijke doel van het planproject, het sociaal economisch verval van de wijk tegengaan, verzwakken.

Beoordeling

De maximaal toegestane bouwhoogten zijn passend bij de complexen aan de Dr. Struyckenstraat (met een bouwhoogte van resp. 12 en 18 meter) en wijken ook niet veel af van hetgeen op grond van het thans geldende bestemmingsplan 'Heuvel' is toegestaan. Ingevolge dit bestemmingsplan ligt er namelijk aan de Nansenweg in de directe nabijheid van deze locatie, al een bouwvlak waarvoor een bouwhoogte van 10 meter geldt.

Het appartementengebouw vormt een logische beëindiging en afronding van de noord-zuidverkaveling zoals bedacht door Peutz. Om te komen tot deze passende afronding zijn er meerdere ruimtelijke varianten onderzocht waarbij voorliggende variant als het meest passend beoordeeld is. Het complex heeft hierin een knikkende vorm ten einde een groep karakteristieke bomen te behouden en in te passen. De getrapte overgang breekt het geheel en voorkomt dat er een massieve wand ontstaat. Er is rekening gehouden met omliggende bebouwing. Zo bedraagt de afstand van de dichtst bijstaande woningen tot het gedeelte van de nieuwbouw met een maximale bouwhoogte van 9,5 meter, 12 meter, en tot het gedeelte met een maximale bouwhoogte van 12,5 meter, 18 meter.

Dit neemt niet weg dat het uitzicht van reclamanten ten gevolge van het plan in enige mate wordt aangetast. Dit belang dient te worden afgewogen tegen het belang vanuit de woningbouwopgave en het feit dat door de realisatie van deze 57 sociale huurappartementen, de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd. Aangezien de woningen van reclamanten zijn gelegen in een stedelijk gebied waarvoor geen recht op een blijvend vrij uitzicht geldt, achten wij in dit geval een beperking van het uitzicht naar afweging van alle belangen, in redelijkheid niet onaanvaardbaar.

In opdracht van initiatiefnemer is een bezonningsstudie uitgevoerd. De schaduwdiagrammen uit deze studie laten zien dat er geen sprake is van een onaanvaardbare schaduwwerking ten aanzien van de balkons van de woningen van reclamanten. Ook in dit opzicht is het plan naar afweging van alle belangen, niet onaanvaardbaar.

Tijdens een informatie-avond is een impressie gegeven van de inrichting van het gebied en ook van dit appartementencomplex. Aan deze impressie kunnen geen rechten worden ontleend. Hoe het bouwplan er daadwerkelijk uit komt te zien (met of zonder lamellen) wordt uiteindelijk bepaald in de omgevingsvergunningsfase. Thans ligt slechts een bestemmingsplan voor dat de bouw van dit complex mogelijk maakt.

Indien reclamanten planschade vrezen dan kunnen zij een verzoek om planschade indienen op grond van artikel 6.1 Wro. Dit betreft een aparte procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Een verzoek hiertoe kan worden ingediend binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond.

Plaatsing middelhoge bomen

Samenvatting

Reclamanten stellen voor om als erfafscheiding een rij middelhoge volle loofbomen langs het parkeerterrein te plaatsen ten einde inkijk te voorkomen maar ook om het zicht op het appartementencomplex en het parkeerterrein weg te nemen.

Beoordeling

Reclamanten kijken straks uit op de achterzijde van het nieuwe appartementencomplex waar een galerij komt en waar zich de slaapkamers van de nieuwe bewoners bevinden. Als er al sprake is van een vorm van schending van privacy dan is deze tot een minimum beperkt en zal dit in principe niet leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamanten.



Daarnaast is in een stedelijke omgeving zicht op elkaars eigendom onvermijdelijk en in principe ook niet onaanvaardbaar.

Niettegenstaande kan door het toevoegen van een vijftal bomen op de erfgrens aan de noordzijde van het parkeerterrein (bijlage) als aanvulling op de reeds aanwezige beplanting, het zicht op het appartementengebouw en het parkeerterrein verminderd en verzacht worden. Evenzo geldt dit voor de inrij, ook deze wordt hierdoor verminderd. Voor het toevoegen van een vijftal bomen is voldoende ruimte, het gaat niet ten koste van het aantal parkeerplaatsen.

Om aan de zienswijze van reclamanten tegemoet te komen zal in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen om te bewerkstelligen dat er op de erfgrens aan de noordzijde van het parkeerterrein 5 extra bomen worden aangeplant met een meervoudige stam, een hoogte van ca 5 meter en een breedte (kruin) van ca 2,50 meter.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. In de regels van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er op de erfgrens aan de noordzijde van het parkeerterrein 5 bomen dienen te worden aangeplant met een meervoudige stam, een hoogte van ca 5 meter en een breedte (kruin) van ca 2,50 meter.

Verlichting en geluidsoverlast parkeerterrein en cameratoezicht

Samenvatting

Reclamanten zijn bevreemd voor geluidsoverlast vanwege het parkeerterrein en zouden graag willen dat toekomstige verlichting van het parkeerterrein niet richting hun woningen schijnt. Tevens zijn zij van mening dat actief cameratoezicht ongewenste activiteiten tegen zal gaan.

Beoordeling

Het parkeerterrein is bedoeld voor de bewoners van het appartementencomplex. Bij een normaal gebruik leidt dit niet tot een onevenredige geluidsbelasting. Daarbij moet tevens in acht worden genomen dat er voldoende afstand is tot woningen van derden.

Initiatiefnemer heeft desgevraagd aangegeven dat de terreinverlichting welke zorgt voor overzichtelijkheid en veiligheid in de avonduren, aan de kant van de woningen aan de Dr. Struyckenstraat wordt afgeschermd middels een kap. Hierdoor zal het licht gefocust worden op de parkeerplaats en zal dit dan ook minimaal richting de achtertuinen van de bestaande bebouwing aan de Dr. Struyckenstraat schijnen. Deze oplossing wordt ook op andere plekken in het plangebied Heuvel toegepast.

Initiatiefnemer heeft aangegeven de bewoners tegemoet te willen komen en zorg te dragen voor het afsluiten van het parkeerterrein waardoor dit slechts toegankelijk wordt voor de bewoners van het appartementengebouw. Cameratoezicht is in deze dan ook niet opportuun en ook niet gewenst vanwege de privacy van de nieuwe bewoners.

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond. Initiatiefnemer is wel voornemens om enigszins aan de bezwaren van reclamanten tegemoet te komen.

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS).

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Indien er beroepschriften worden ingediend treedt het bestemmingsplan wel in werking maar is het plan nog niet onherroepelijk. Indien er naast het beroep ook verzocht wordt om een voorlopige voorziening dan treedt het bestemmingsplan pas in werking als het verzoek om een voorlopige voorziening wordt afgewezen. Pas nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak heeft gedaan op de beroepen treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking.



Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Bekendmaking

De kennisgeving van het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant, op overheid.nl en de site van de gemeente.

Financieel

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer kostenverhaal en eventuele planschade is geregeld. De ontwikkeling is voor de gemeente dan ook kostenneutraal. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Meegezonden bijlagen:

Informatieblad ruimte

Link Ruimtelijke Plannen

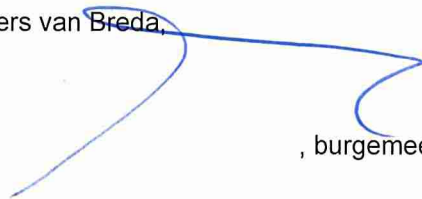
Voorstel agendacommissie

Informatieblad BredaasbeRaad

Te tekenen document(en)

Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

Vaststellen van het bestemmingsplan Heuvel, omgeving Hudsonstraat

Aantal bijlagen: 5

De raad van de gemeente Breda,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. De ingediende zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Heuvel, omgeving Hudsonstraat' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2019213007-VG01 gewijzigd vast te stellen conform de Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Heuvel, omgeving Hudsonstraat';
3. Voor dit plan geen exploitatieplan op te stellen aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

17 DEC. 2020

, voorzitter

, griffier