Vastgesteld:
Voorzitter:
gemandateerde:

Gespreksverslag Omgevingstafel

Datum: 21 januari 2021
Initiatief: Lepelaar 6 Hoorn

Aanwezig	
Tom Plat	(Gespreksleider/conclusietrekker)
Maaike Groot	(Secretaris)
Henri Koldewijn	(Casemanager)
Barry Bronkers - Hypotheker	(Initiatiefnemer)
Vincent Vermeulen – Van t Riet Makelaars	(Initiatiefnemer)
Jan Dirk Van 't Riet – Van t Riet Makelaars	(Initiatiefnemer)
Hugo Jong – TPAHGA	(adviseur initiatiefnemer)
Arné Peeters – TPAHGA	(adviseur initiatiefnemer)
Vakspecialisten Gemeente Hoorn	
Betty Haubrich	(Wonen)
Almira van der Lee	(Stedebouw)
Therese Klaver	(Economische Zaken)
Ilse Smit-Munster	(Grondzaken)
Boy Boukens	(Verkeer)
Andre de Vries	(Ruimtelijke Ordening)
Vakspecialisten Extern	
Dennis Eikelhof	(Veiligheidsregio NHN
Klaas Verduin	(Omgevingsdienst NHN)
Ron Baltussen	(Welstandscommissie)
Afwezig	
Boudewijn van Langen – TPAHGA	(adviseur initiatiefnemer)
Miranda Jonker	(Hoogheemraadschap)
Selami Yuksel	(Sociaal domein)
Pieter Meijers	(Erfgoed)

	Onderwerp
1.	Opening
	Beeldvorming De heer Plat: Het plan is in de eerste ronde van de omgevingstafel d.d. 28 september 2020 toegelicht door de ontwikkelaar. Daar zijn zowel vragen als opmerkingen op gekomen. Doel van de tweede ronde van de omgevingstafel is het beoordelen van het aangepaste plan van de ontwikkelaar. Zijn met deze aanpassingen de vragen en opmerkingen daadwerkelijk beantwoord. Er volgt een interactief moment om vast te kunnen stellen of de ontwikkeling in de goede richting gaat en worden de knelpunten besproken. Als laatste wordt besproken hoe het proces verder zal gaan na deze tweede ronde van de omgevingstafel.

2.	Uitleg ontwerpplan door initiatiefnemer. Inclusief reactie op uitgebrachte adviezen eerste ronde en resultaat participatie. De heer Jong Het huidige pand, een rouwcentrum, kent twee bouwlagen. De huidige ontsluiting loopt via de Lepelaar naar de Provinciale weg. Het plan ligt tegen de Kersenboogerd aan met woonfuncties, welke niet is ontsloten via de Lepelaar maar via de achterzijde van de Kersenboogerd. Aan de achterzijde van het pand ligt een parkeerterrein en aan de voorzijde een groene omgeving met een groen talud, ook aan de zijkant van het pand is een groene omgeving. Het pand aan de overzijde, Lepelaar 5, heeft vier bouwlagen en overige panden hebben voornamelijk drie bouwlagen. In het huidige bestemmingsplan heeft het pand een kantoorfunctie met een toegestane bouwhoogte van 7 meter. In het nieuwe plan wordt op de begane grond de kantoorfunctie gehandhaafd maar krijgen de 3 verdiepingen een woonfunctie. In dit gebied geldt een regulier welstandsniveau. Vorige keer is de parkeernorm besproken. Dit plan zal aan de midden-hoog norm moeten voldoen, dat is de hoogste norm. Voor de woningen is dat 1,9 pp per woning en voor de kantoorfunctie (zonder baliefunctie) 1,8 pp per 100m^2 bvo als norm, wat neerkomt op in totaal 29 parkeerplaatsen. Echter, dubbelgebruik moet hier mogelijk zijn. Er is vorige ook gesproken over het groene karakter van het terrein en de positionering van de bergingen speelt dan ook een rol. De positionering van de bergingen is ongewijzigd ten opzichte van het vorige plan. Er is gekeken naar andere positioneringen maar dit gaat ofwel ten kosten van parkeerplaatsen of van groen. Door ze op de huidige positie te laten wordt door middel van een haag het zicht vanaf de provinciale weg beperkt, alsook van uit de woonwijk en de ontwikkelaar ziet de berging als een buffer met de woningen van de Rietzanger. De centrale ingang voor de woningen blijft aan de kant van de parkeerplaatsen. De ingang voor de kantoren komt meer aan de zijde van de Lepelaar te liggen. Er wordt uitgegaan van vier appartementen per laag, twee tweekamerappartementen aan de zijde van de parkeerplaats en twee driekamerappartementen aan de zijde van de Provincialeweg. De woningen aan de zuidoost zijde zijn meer gesloten wegens privacy. Voor de ontsluiting is gekozen voor een portiekontsluiting. Er is gekeken naar een wokkeltrapconstructie, maar dat kost ruimte en een extra staalconstructie. De brandadviseur geeft aan dat de portiekontsluiting voldoet. De balkons aan de Provincialeweg zijde worden in verband met geluid mogelijk wintertuinen en aan de andere kant komt gematteerd glas zodat er geen zicht is in de omliggende tuinen. De bovenste verdieping is bijna een kopie van de verdiepingen daaronder, echter er wordt maat vanaf gehaald om de dieptemaat te beperken. Het beeld van buitenaf. In de plint komt de kantoorfunctie, waarbij voor een iets andere vorm van metselwerk wordt toegepast en een ander ritmiek ten opzichte van de verdiepingen. De huidige constructie en openingen van het pand worden aangehouden. De zuidoost gevel is vrij gesloten in verband met privacy waardoor mogelijkheden ontstaan voor een groene gevel en dat is ook ten gunste van de hittestress. In de ontvangen stukken heeft TPAGHA gereageerd op de vragen en opmerkingen van het verslag van ronde één.
3.	Verhelderende vragen:

	Grondzaken – mevrouw Smit-Munster Hoe borgen jullie de groenomzoming van de parkeerplaatsen en het gematteerde glas bij balkons over bijvoorbeeld 10 a 15 jaar? Wordt het groen in de ruimte aangemerkt als openbaar groen en wordt het overgedragen naar de gemeente of blijft het in eigendom bij de VVE? De heer Jong: Het groen is op eigen terrein en het is aan de VVE om het te onderhouden. Het gesloten karakter aan de Rietzanger moet worden gewaarborgd. Mevrouw Smit-Munster vraagt naar de mogelijkheid hier een kwalitatieve verplichting voor op te stellen richting VVE, hier wordt bevestigend op gereageerd door de heer Jong. Veiligheidsregio – de heer Eikelhof: De transportroute gevaarlijke stoffen over de Provincialeweg is vorige keer besproken en hij wil eten of hier meer onderzoek naar is gedaan. De heer Jong: Er is hier nog niet verder onderzoek naar gedaan. Er loopt mogelijk een route over de Westfrisiaweg in plaats van over de Provincialeweg. De heer Eikelhof geeft aan dat beide wegen aangemerkt blijven als transportroute gevaarlijke stoffen. Dit onderzoek moet nog worden uitgevoerd en dit kan gevolgen hebben voor de gevel aan de Provincialeweg zijde. De heer Eikelhof: de portieksituatie is een zorgenpunt aangezien er is getoetst op bestaande bouwniveau. Het moet een veilig gebouw zijn. De heer Jong: Dit is besproken met onze brandadviseur, inderdaad op huidige bouw. De portieksituatie heeft ook te maken met de huidige constructielijnen die beperkt zijn, er ligt een stramienmaat van 5 meter in. Er is gekeken of er een wokkeltrap kan worden gerealiseerd, dat zou buiten de structuur gemaakt moeten worden waarbij dan ook buiten de bouwvlak wordt getreden. De wokkeltrap heeft gevolgen voor de constructie en dat betekent een behoorlijke ingreep. Er is tevens gekeken naar een portieksituatie waarbij ze eerst naar buiten gaan en dan de portiek in, dat zou eventueel een optie zijn. De heer Eikelhof: Zijn er detectie en zelf ontsluitende deuren in meegenomen? Portieksituatie is altijd lastig en advies is om op te treden boven het huidige bouwniveau. De heer Jong: We zijn ons van bewust en aanvullend advies zal worden meegenomen in het plan. Welstandcommissie – de heer Baltussen Hij heeft nog niet gezien of er installatietechnisch gekeken is naar de hoogte van de dakrand. De positionering van de berging gaat dit koste van de groene haag naar de buren toe? De heer Jong: De groene haag zit op erfgrens, dit is een coniferenhaag en die pakt veel ruimte. De verwachting is dat hier een nieuwe groene haag komt.
4.	***Oordeelsvorming*** **Adviseurs geven advies** Stedenbouw – Mevrouw Van der Lee: Vanuit stedenbouw vonden wij het een sympathiek plan, mede omdat het kansen bood voor starters. Door de aangebrachte wijzigingen heeft stedenbouw toch wat zorgen. Met name ten aanzien van het bouwvolume op de bovenste verdieping, daar heeft een wijziging in plaats gevonden. Wij zijn enthousiast over de begane grond, eerste en tweede verdieping. De derde verdieping is nu helemaal volgebouwd en in de vorige situatie had deze verdieping een setback waardoor het gebouw een vriendelijkere overgang had naar de omgeving, iets meer terughoudend was. Wanneer de balkons aan de provinciale weg en

	entreezijde uitgevoerd worden als wintertuin, wordt het een heel groot monoliet op deze locatie. Nu is de bebouwing op de hoogste verdieping te diep. Wanneer de akoestische maatregelen nodig zijn, en dat is wel te verwachten, dan is er ook een zorg ten aanzien van de businesscase, of die nog haalbaar is voor starterswoningen want dat is wel het uitgangspunt. Met het advies over de bergingen is niets mee gedaan, ze zijn wel ingetekend op erfgrens dus daar moet voldoende ruimte voor een haag zijn. Wij zien deze liever ingetekend op parkeerplaats 3 en 10, dus aan de achterzijde op de erfgrens. Dit punt zal moeten worden overlegd met verkeer. Het openbaar gebied moet worden vergroend, maar de plantvakken en de maatvoering van de hagen is minimaal waardoor de verwachting is dat deze niet kunnen groeien. Het is een gebied met woonstraten en een bomenrij, wellicht kan dit meer in de straat aangevuld worden waardoor het straatbeeld in de woonwijk meer vergroend. Parkeren is nog een knelpunt. Nu is alles proberen in te tekenen op de kavel, maar het zit wel erg compact allemaal. Je kunt zeggen dat er zes parkeerplaatsen te veel zijn, dit gaat dan om parkeerplaatsen 12-17-18-19-20. In de stukken staat dat half open verharding wordt toegepast, stedenbouw is er voorstander van dit ook zo uit te voeren. Dus klimaat adaptief. Zuidoost gevel willen jullie vergroenen. Het is wel belangrijk dat de planten in de volle grond komen en als je de gevel echt gaat vergroenen dat er een groenbeheerpan wordt gemaakt. Dit brengt extra servicekosten mee voor de woningen zelf en dit is wellicht niet wenselijk. Verkeer – de heer Boukens: Vorige keer is besproken in welke categorie het zou vallen en over dubbel gebruik. De heer Boukens kan zich hierbij aansluiten mits de 7 verhuurde parkeerplaatsen wel bij het plan betrokken zijn. Hij pleit ervoor om niet meer parkeerplaatsen in te leveren en dat de 27 parkeerplaatsen aangehouden worden. Hij verwacht geen problemen met de ontsluiting van dit terrein op de Provincialeweg. De heer Jong: Wij zijn er ook voorstander van om het groen zoveel mogelijk te vergroten, maar met name met deze parkeernorm wordt dat een lastig verhaal. Dit hangt ook samen met de positionering van de bergingen. Als we dat willen veranderen zal er ook iets aan de norm moeten worden gedaan. De heer Plat vraagt of het effect van het verplaatsen van de bergingen twee parkeerplaatsen is. De heer Jong geeft aan dat het gaat om 12 bergingen a 5m2, het gaat dus wel om meer parkeerplaatsen. Mevrouw Van der Lee: Wanneer je de bergingen vanuit de zijde van de Winterkoninkjes bereikbaar maakt, dan mis je twee parkeerplaatsen. De heer Baltussen reageert hierop. Hij zou er niet voor pleiten om de berging met de deuren aan de straatzijde te positioneren, het gaat om de voorzijde van het pand en de voorzijde van naastgelegen woningen. Mevrouw Van der Lee geeft aan dat het alternatief is dat de bergingen gepositioneerd blijven waar ze nu staan. De heer Baltussen reageert dat wanneer het met de erfafscheidingen van de buren goed opgelost wordt en ze liggen met een setback ten opzichte van de talud, en met een hoge haag, dat dit de minste pijn veroorzaakt in vergelijking met het beeld vanaf de Provincialeweg van de tuinen van anderen. Het is wel een voorwaarde dat er een haag terug komt op de plek waar nu de coniferen staan. De heer Jong bevestigd dat de haag er komt, welke moet nader bepaalt worden. De heer Baltussen reageert dat dit een discussie die de eigenaar van dit pand met de eigenaren van de woningen moet voeren, maar het moet wel een haag met body zijn.

	De heer Plat vraagt de heer Jong te reageren op de setback van de vierde verdieping. Een setback heeft consequenties voor het aantal appartementen. De heer Plat vraagt of het onhaalbaar wordt als je de setback toch overweegt? De heer Jong geeft aan dat dit iets is voor de ontwikkelaar. De heer Baltussen: De setback zat in het oorspronkelijke plan aan de zijde van de provinciale weg en Winterkoninkje. Ik zou mij meer zorgen maken over de setback maken over in de zuidwest of zuidgevel, het monolithische is voor de woningen aan de Rietzanger een hele andere discussie. De privacy schermen maken het gebouw monolithisch, deze zijn in de tekening semi-transparant getekend, maar dat zijn ze niet en ik zou graag de tekeningen zien met niet transparante schermen. Als het programma en het parkeren toch een probleem is dan moet je misschien gaan nadenken over het aanpassen van het programma en niet de norm. Wonen – mevrouw Haubrich Wonen vindt het te verwaarlozen of het 12 of 11 appartementen zijn. Wel is van belang dat de diversiteit wordt behouden van zowel twee als drie kamerappartementen. De heer Jong: Wanneer er vanwege setback aanpassingen gedaan moeten worden om het minder monolithisch te laten worden, blijft er op de tweede en derde verdieping voldoende diversiteit. Grondzaken – mevrouw Smit-Munster Er wordt gerekend met de zeven te verhuren parkeerplaatsen op gemeentegrond. Wat gebeurt er als deze huur wordt opgezegd? De heer Plat reageert dat als we dit als gemeente aangaan, de gemeente zich ook vast legt aan het definitief verhuren voor de oppervlakte van deze zeven parkeerplaatsen anders voldoet het plan achteraf niet aan de norm. Mevrouw Smit-Munster vraagt aan haar collega's of we dit definitief willen. De heer Plat bevestigd dat dit een randvoorwaarde is. Mevrouw Van der Lee geeft aan dit betekent dat als de gemeente dit pleintje in de toekomst wil aanpassen, zij aan deze afspraak vastzitten. De situatie is gewijzigd omdat het nu alleen nog een fietsdoorsteek is. De heer Plat bevestigd dat wanneer we een herinrichting willen, moet er geregeld worden dat ze gehandhaafd blijven, maar wellicht niet op dezelfde plek. Mevrouw Smit-Munster: De hagen en het behoud van glas, in de anterieure overeenkomst zal een kwalitatieve verplichting worden opgenomen ten aanzien van deze punten. Economische zaken – mevrouw Klaver Economische zaken is positief over de combinatie wonen en het kantoor in de plint. Omgevingsdienst - de heer Verduin Onze twee bezwaarpunten zijn al even besproken. Ten eerste de geluidbelasting. Er is nu nog geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. Wat de geluidbelasting op de gevel is, is daardoor nog onbekend. Dat betekent ook dat eventuele maatregelen die nodig zijn om normen uit het bouwbesluit te kunnen halen nog niet in beeld zijn. En dan externe veiligheid. Er is nog geen verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Wij zullen bij verantwoording van het groepsrisico deze voorleggen aan de veiligheidsregio. Die zal adviseren op zelfredzaamheid en brandbestrijding. Als daar maatregelen uitkomen moeten die worden meegenomen in het plan. Dat is iets wat niet oneindig kan worden uitgesteld. De heer Plat concludeert dat er vandaag besloten moet worden of het een haalbaar plan is en of we het aandurven de volgende stap te nemen. De volgende stap is een nadere

	overeenkomst en het gesprek met het bestuur in relatie tot de inspraakreacties. Voor de laatste ronde moet er een definitief plan komen en dan moeten deze onderzoeken zijn uitgevoerd. Welstand – de heer Baltussen Als aandachtspunt wordt meegegeven dat de reclame ten behoeve van het kantoor, in een verdere uitwerking een plek moet krijgen. Over het hoekbalkon wat onderdeel uitmaakt van de hoek van de entree is welstand niet tevreden. Deze entree wordt als toevoeging aan het gebouw geplakt, het zou helderder zijn als dit ondergeschikt is aan het hoofdvolume en dat het balkon geen onderdeel van entree is, dus als alle balkons in die zin gelijk worden. Privacy schermen zijn niet transparant en zo dienen ze ook in de tekeningen te staan om goed te kunnen beoordelen of het volume en het gevelbeeld beïnvloed. Als het gaat over architectuur en materiaalgebruik dan zou het gebouw op zichzelf in deze vorm op hoofdlijnen voor de welstand voldoen. Externe Veiligheid -de heer Eikelhof Geen aanvullende opmerkingen meer. Ruimtelijke Ordening – de heer De Vries Het plan is in strijd met het bestemmingsplan dus er moet een procedure gevoerd worden. In dat kader moet het voldoen aan goede ruimtelijke ordening en er moet een goede ruimtelijke onderbouwing aanwezig zijn. Mijn positie is te beoordelen of de ruimtelijke onderbouwing goed in elkaar steekt. Het akoestisch onderzoek moet niet te lang mee worden gewacht omdat hieruit maatregelen voort kunnen komen die impact hebben op de verschijningsvorm van het gebouw waardoor bijvoorbeeld stedenbouw of welstand opnieuw moeten beoordelen en bovendien moet de ontwikkelaar aangeven of de bijkomende kosten wenselijk zijn. Verder blijkt uit dit overleg dat er nog geen duidelijkheid is over de massa en dat speelt een rol bij bezonning en uitzicht. Dit moet duidelijk zijn voordat RO een mening kan vormen. Uiteindelijk moet ook parkeren meegenomen worden in de ruimtelijke beoordeling die aan het begin staat van de planologische procedure, dit moet een goed in beeld zijn. Het plan moet voldoen aan de wettelijke normen. Als er privaatrechtelijke belemmeringen zijn kan het plan niet doorgaan. Ik kan die nu niet ontdekken, dit houdt vooral het burenrecht in. Er is uitzicht op de erven maar de afstand is groter dan twee meter. Ook in het burenrecht is geregeld dat er geen onevenredige aantasting mag zijn in het woongenot en lichtinval voor de omgeving. Er is een bezonningsstudie aangeleverd. Ik begrijp dat TPAGHA op de TNO normen gaat zitten, maar voor ons is het van belang dat dit plan ten opzichte van de huidige situatie aanvaardbaar is. Hierin speelt de setback van de bovenste verdieping eventueel een rol. De privacy mag ook niet onevenredig worden aangetast. Er is een planschade risicoanalyse opgesteld waaruit blijkt dat er waardevermindering is. Het feit dat er planschade is, is geen ruimtelijke afwegingscriteria. Het kan zijn dat ontwikkelingen wenselijk zijn en dat er planschade uit voort komt. Als omwonende menen dat hun onroerend goed minder waard worden door dit plan, kunnen ze een beroep doen op planschade maar het planschaderapport is wel bepaald op die aspecten die ik net heb genoemd, minder uitzicht en meer schaduwwerking dus het is zaak daar goed naar te kijken. Namelijk, wordt de omgeving nu onevenredig aangetast door deze aspecten. De heer Jong geeft aan, voor zover hij het begrepen heeft, de genoemde planschade voornamelijk wordt bepaald door de functieverandering van kantoor naar woningen, los van het aantal verdiepingen. Dat heeft uiteraard wel consequentie op schaduwwerking maar de

	planschade zit voornamelijk in de functiewijziging dus een laag minder heeft hier geen effect op. De heer De Vries geeft aan dat dit één aspect is maar vanuit ruimtelijke ordening heeft hij rekening te houden met meerdere punten, waaronder ook het woongenot van de omgeving. Herhaald wordt dat planschade geen ruimtelijke afwegingscriteria is maar als het om een groot bedrag gaat moeten deze aspecten wel goed onderzocht worden.
5.	*Gezamenlijk gesprek over oplossen van knelpunten. Wat moet er voor de laatste ronde duidelijk zijn?*
	Conclusie Er zijn nog redelijk wat knelpunten, met name op de massa en het gesprek met de buren over de bergingen en de haag. De heer Plat vraagt of het gesprek met de buren kan. De heer Jong geeft aan dat er één participatieronde is geweest waar vijf punten uit zijn gekomen. De bezwaren van omwonenden zijn vooral gericht tegen de hoogte van het gebouw en daar is een aantal zaken aan verbonden zoals vermindering van de privacy en ook geluidsoverlast speelt een rol. De positionering van de bergingen en daarmee het klapperen van de deuren en de mensen die daar komen voor hun fiets. Daarnaast speelt een rol het verdwijnen van uitzicht met name van woningen aan de Rietzanger. Het verdwijnen van de avondzon is een punt. Wij hebben daarom een bezonningsstudie gemaakt en gekeken naar de TNO normen. Er is zeker op een aantal punten een extra schaduwslag werking ten nadele van een aantal woningen. Daarnaast wordt gesproken over waardedaling van de woningen en dat blijkt ook uit het planschade rapport die is opgesteld.
6.	*Gespreksleider vat de discussie en het advies samen. Heeft het plan voldoende ingespeeld op het eerdere advies? Zijn de knelpunten opgelost?* *De casemanager geeft aan of alles voldoende duidelijk is voor de initiatiefnemer om een volgende stap te zetten.* De heer Plat vat samen dat we het nog steeds een goede ontwikkeling vinden. We zijn er nog niet helemaal uit en voor de volgende keer zitten we nog met het terugspringen van de bovenste verdieping met behoud van de categorieën woningen. De zeven te verhuren parkeerplaatsen moeten definitief onderdeel worden van het plan, ook in de toekomst wanneer de gemeente de openbare ruimte wil herinrichten (dan in de nabijheid parkeerplaatsen terugbrengen). De laatste onderzoeken op het gebied van geluid en externe veiligheid moeten worden uitgevoerd om definitief te komen tot een uitvoerbaar plan binnen de wetgeving. Er moet nog duidelijkheid komen of de haag rondom de berging kan worden gerealiseerd en hoe de buren daar in zitten. Daarnaast moet er rekening worden gehouden met het feit dat er daadwerkelijk planschade kan ontstaan en dat dit zal worden verhaald op de ontwikkelaar. Door de initiatiefnemer moet worden nagedacht over de uitgebrachte adviezen en de economische uitvoerbaarheid. In de tussentijd is het goed om dit plan aan het bestuur voor te leggen zodat het college en gemeenteraad er kennis van kunnen nemen. De heer Koldewijn vraagt aan stedenbouw aanvullend advies op het groenbeleid, namelijk of met dit woningbouwplan voldoende bomen behouden blijven en of worden gepland. Procesmatig is er afgesproken om de adviezen uit dit overleg, pas te verwerken in het plan (inclusief het doen van de benodigde onderzoeken) nadat de politiek is betrokken bij dit plan. Mede omdat omwonenden hebben aangeven het niet eens te zijn met het plan. De initiatiefnemer wil geen grote investeringen doen als bij wijze van spreken de politiek in dit stadium al zou zeggen, gezien alle belangen, dit willen we niet. De heer Koldewijn meldt dat

	het ongewenst is dat de politiek pas aanhaakt bij de planologische procedure, omdat dit heel laat in het proces is. De heer Plat: Wanneer de politiek positief reageert worden de aanbevelingen gegeven door de adviseurs door de ontwikkelaar verwerkt in het plan. De heer Koldewijn bevestigt dit en vult aan dat het plan ook nadat het aan de politiek is voorgelegd opnieuw wordt besproken met omwonenden. De heer Plat vraagt of er op dit moment een intentieovereenkomst is. Mevrouw Smit-Munster bevestigd dit. Tussen ronde twee en drie wordt concept AOK opgesteld die na ronde drie definitief wordt gemaakt. De heer Koldewijn: Dit alles moet komen tot de derde ronde, de definitieve beoordeling van alle gegevens. Is het plan dan voldoende uitgewerkt met de juiste onderzoeken, met de juiste bouwvolume, met de juiste parkeerplaatsen etc. Kortom, is het plan gereed om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. En net voor die aanvraag moet de anterieure overeenkomst zijn gesloten. De heer Plat vraagt of het helder is. De heer Jong bevestigt dit. Van belang is het aanhaken van de politiek en daarna het maken van kosten voor de onderzoeken. De heer Plat geeft aan dat de insteek is over een week of 6 a 8 tot het volgend overleg te laten plaatsvinden.
7.	Afsluiting