

Tijdelijke woningen bedrijventerrein De Groote Vliet

RUIMTELIJKE MOTIVERING

Aanleiding en doel

De druk op de voorraad van sociale huurwoningen is hoog en neemt toe. Om snel extra aanbod te creëren, wil gemeente 's-Hertogenbosch tijdelijke sociale huurwoningen realiseren. Dat kan door de ombouw van leegstaand vastgoed naar woningen. En door het bouwen van tijdelijke woningen op braakliggend terrein. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met de woningcorporaties BrabantWonen, Kleine Meierij en Zayaz.

Om snel in de behoefte te voorzien, wil gemeente 230 tot 260 tijdelijke sociale huurwoningen toevoegen in 2016 en 2017. Het is de bedoeling het merendeel (130 tot 160 woningen) daarvan te realiseren in bestaand vastgoed. Het restant van ongeveer 100 tijdelijke woningen wordt verdeeld over drie kleinschalige locaties op braakliggende terreinen. De gemeenteraad heeft op 5 april 2016 ingestemd met volgende drie locaties voor de in totaal circa 100 tijdelijke woningen: kop van transferium De Vliert, bedrijventerrein De Grootte Vliet en bedrijventerrein Empel-Zuid.

De belangrijkste uitgangspunten van de bouwplannen, zoals het bepalen van de ligging binnen de zoeklocatie, de keuze een- of tweelaagse bebouwing, de ligging van de woonstroken en van de parkeerplaatsen zijn uitgewerkt in overleg met een eigen klankbordgroep per locatie.

De bestemmingsplannen van die locaties laten (tijdelijke) woningbouw niet toe. Het college van burgemeester en wethouders wil daarom op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. Dit kan op basis van artikel 4, lid 11 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Hierin is geregeld om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan. Het gaat dan om een periode van maximaal 10 jaar. De Wabo of het Bor bevatten geen specifieke eisen aan de motivering van een besluit tot verlening van een omgevingsvergunning hiervoor. De algemene motiveringsplicht op grond van artikel 3.46 Algemene wet bestuursrecht is daarmee van toepassing. Met deze ruimtelijke motivering wordt aan deze motiveringsplicht voldaan voor de locatie bedrijventerrein De Grootte Vliet.

Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied van het bouwplan op de locatie bedrijventerrein De Grote Vliet ligt globaal tussen de wegen Laaghemaal, Blauwe Sluisweg en Anneburgweg. De gronden van de tijdelijke woningen met bijbehorende voorzieningen ligt in aansluiting op het naastgelegen bedrijventerrein De Overlaet, in het verlengde van de weg Westeind. Ten noorden van de locatie ligt het bedrijventerrein De Grote Vliet.



Afbeelding 1 Ligging projectgebied

Geldend bestemmingsplan en bestaande situatie

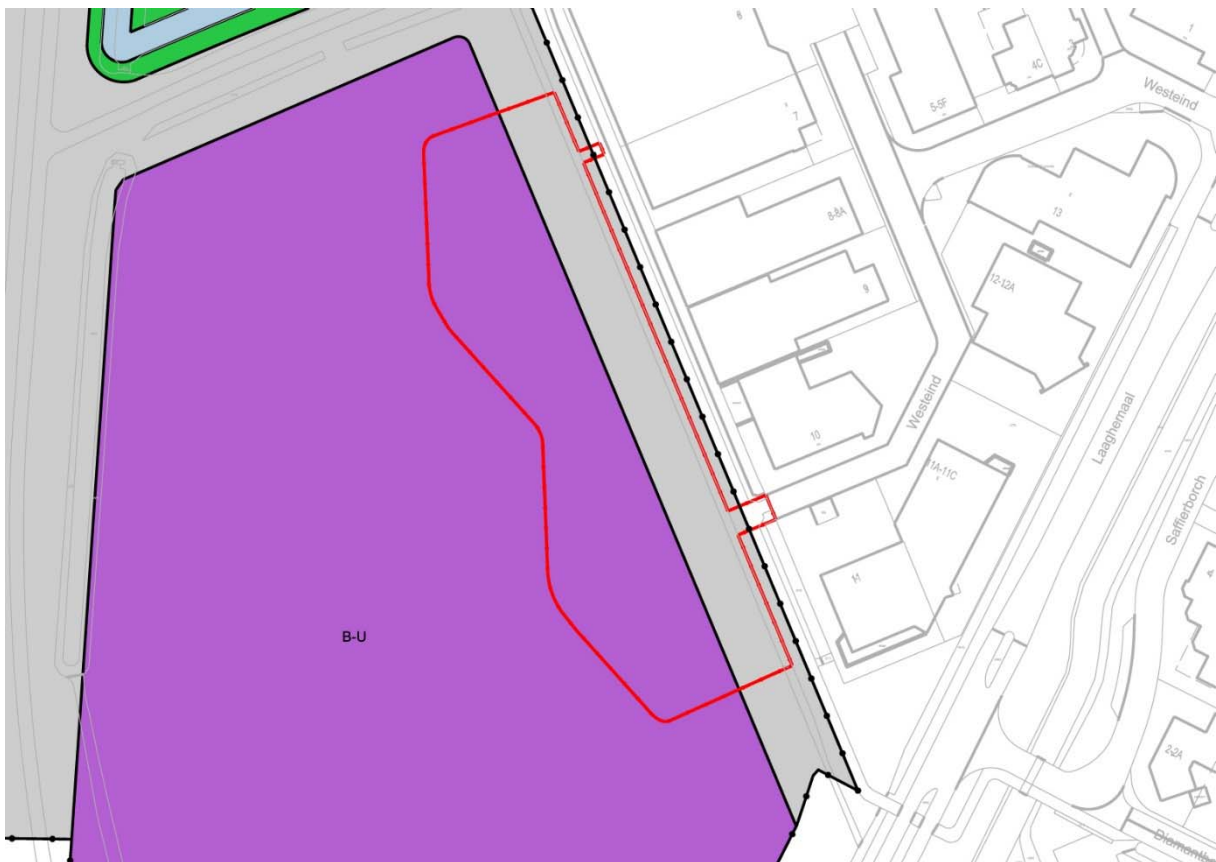
Op de locatie geldt hoofdzakelijk het bestemmingsplan 'De Groote Wielen'. Dit bestemmingsplan is op 8 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. Het plan is (gedeeltelijk) onherroepelijk in werking getreden op 11 november 2011.

Het grootste deel van de gronden heeft de bestemming 'Bedrijf - Uit te werken'. Op deze gronden zijn toegestaan: bedrijven in de categorieën 2 en 3, kantoorachtige bedrijven, showrooms met werkplaats; groothandel en dienstverlening, recreatieve en dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de bedrijven; groenvoorzieningen, waterzuiveringsinstallatie, zend-/ontvangstinstallatie en aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen. Op de gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met vastgesteld en rechtsgeldig uitwerkingsplan.

Het realiseren van woningen is hiermee in strijd.

Het andere deel van de gronden binnen dit bestemmingsplan heeft de bestemming 'Verkeer'. Deze gronden zijn bestemd voor openbaar vervoer, parkeerterrein, wegverkeer, verblijfsgebied, standplaatsen en terrassen en aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen.

De ontsluiting van het terrein richting de weg Westeind en de aansluiting op het fietspad ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'De Overlaet'. Dit bestemmingsplan is op 14 december 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Het plan is onherroepelijk in werking getreden op 2 mei 2012. Deze gronden hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze gronden zijn bestemd voor verblijfsgebied, wegen, straten, paden en pleinen, fiets- en/of voetpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen. De aansluitingen op de weg en het fietspad passen binnen deze bestemming.



Afbeelding 2 Ligging projectgebied op uitsnede voor het grootste deel van het projectgebied geldend bestemmingsplan

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein De Grootte Vliet. Ten noorden van de locatie ligt het deel van dit bedrijventerrein dat al bouwrijp is gemaakt. Dit ligt ten noorden van de Annenburgweg. Op dit deel staat de vestiging van de Gamma met daarbovenop de Basic Fit. Op langere termijn zijn er plannen het bedrijventerrein uit te breiden met het gebied tussen Laaghemaal, Blauwe Sluisweg en Anneburgweg waar het projectgebied onderdeel van uitmaakt. Er zijn echter op korte termijn nog geen plannen voor het uitwerken van dit deel van het bedrijventerrein. Ten oosten van het projectgebied ligt het bestaande bedrijventerrein De Overlaet.

De gronden tussen de Annenburgweg, Blauwe Sluisweg en Laaghemaal zijn (tijdelijk) in gebruik als maisveld. De gronden worden verpacht aan een boer. De tijdelijke woningen gebruiken maar een klein deel van het maisveld. Het omliggende terrein blijft ook na het realiseren van de tijdelijke woningen voornamelijk in gebruik als maisveld.



Afbeelding 3 Bestaande situatie projectgebied en omgeving gezien vanaf de weg Laaghemaal

Projectomschrijving

Het project houdt de bouw van tijdelijke, kleine sociale huurwoningen met bijbehorende voorzieningen in. De woningen worden voor een periode van maximaal 10 jaar geplaatst op deze locatie.

Het gaat om circa 32 tot maximaal 36 woningen op deze locatie op bedrijventerrein De Grootte Vliet. De woningen worden op deze locatie niet gestapeld maar in één bouwlaag gebouwd. Er worden drie woningtypen gebouwd: met een oppervlakte van circa 25 m², van circa 30 m² en van circa 35 m². De verhouding van deze woningtypen bedraagt globaal: 1/4^e - 1/2^e - 1/4^e.



Afbeelding 4 Inrichtingsvoorstel

De woningen worden aan de oostzijde nabij het fietspad langs het bestaande bedrijventerrein De Overlaet geplaatst. De ontsluiting van gemotoriseerd verkeer vindt plaats via de weg Westeind die over het naastgelegen bedrijventerrein De Overlaet loopt en wordt doorgetrokken naar de tijdelijke woningen.

De parkeerplaatsen worden in een zone tussen de woningen en de bestaande sloot en het bestaande fietspad gerealiseerd. Bij de situering van de parkeerplaatsen is rekening gehouden met de loopafstanden. Dit heeft geleid tot een gespreide ligging van de parkeerplaatsen. Voor de tijdelijke woningen wordt op basis van de gemeentelijke parkeernormen voor de wooneenheden - kleiner dan 80 m² – gerekend met 1 parkeerplaats per woning (inclusief 0,3 voor bezoekers parkeren). Verwacht wordt dat het autobezit onder de doelgroep gering is. Toch is rekening gehouden met de gemeentelijke parkeernormen. Afhankelijk van het precieze aantal woningen omvat het plan circa 32 tot 36 parkeerplaatsen.

Langzaam verkeer kan gebruik maken van het bestaande fietspad tussen het projectgebied en het bestaande bedrijventerrein. Toekomstige bewoners kunnen dit fietspad gebruiken om zowel naar het centrum van Rosmalen als naar 's-Hertogenbosch te fietsen.

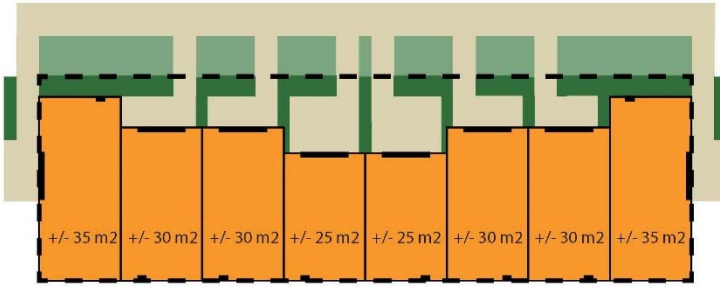
Door de woonstroken iets geknikt ten opzichte van elkaar te plaatsen ontstaat er - door een grotere afstand tot de parkeerplaatsen - op sommige plekken mogelijkheden voor een ontmoetingsplek, zoals een bankje.

Het terrein waarop de woningen en de parkeerplaatsen komen, moet worden opgehoogd. Tussen het opgehoogde deel en het overblijvende deel van het maisveld komt een greppel of een klein slootje. De mogelijkheden van beplanting op het talud worden nog onderzocht.

Op de locatie komen vier stroken met woningen. Deze stroken hebben elk een breedte van circa 32 meter. Hierbinnen passen bijvoorbeeld acht woningen met een beukmaat van 4 meter of negen woningen bij een beukmaat van 3,6 meter. De maximale diepte van de woningen is 10 meter. De woningen worden in beginsel met de voorzijde geplaatst aan de oostzijde, met uitzondering van de woningen op de koppen van de woonstroken waarbij de toegang aan de zijkant van de woonstrook kan komen.

De grootte van de woningen varieert van circa 25 m², circa 30 m² tot circa 35 m². De verschillende woningtypen hebben een gelijke breedte. Door de diepte van de woningen te variëren wordt het mogelijk om de verschillende woninggroottes te realiseren. De woningen worden in beginsel met de voorzijde geplaatst aan de oostzijde. Op de koppen van de woonstroken zullen vermoedelijk de grotere woningen komen. Deze grotere woningen hebben namelijk de toegang aan de zijkant van de unit. Op deze manier wordt voorkomen dat op de koppen een blinde gevel ontstaat. Hierdoor krijgen de minder diepe woningen ertussen een beschutte voorzone voor hun huis. De standaard woonunit heeft aan één zijde een grote pui die functioneert als toegang en die tevens zorgt voor lichttoetreding in de woning. De andere drie zijden van de gevel zijn in beginsel gesloten.

De verdeling van de woonstroken in de verschillende woningtypen en de materialisering van de woningen worden nog uitgewerkt. Als voorbeeld is een mogelijke verdeling van de woningtypen ingetekend. De precieze detaillering van het bouwplan vindt plaats binnen bovenstaande randvoorwaarden. De nadere uitwerking vindt plaats voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.



Afbeelding 5 Voorbeeld mogelijke verdeling woningtypen



Afbeelding 6 Voorbeeld van een plattegrond van een tijdelijke woning



Afbeelding 7 Voorbeeld sfeerimpressie van de tijdelijke woningen

Doelgroep bewoners tijdelijke woningen

De woningen zijn in principe bedoeld voor eenpersoonshuishoudens en tweepersoonshuishoudens. Het gaat om reguliere actief woningzoekenden (snelzoekers, spoedzoekers, urgenten) die nu met spoed naar een woning op zoek zijn en die door de lange wachttijden voor reguliere sociale huurwoningen onvoldoende in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Hierbij valt te denken aan (ex-)studenten, starters, mensen die woonruimte zoeken als gevolg van echtscheiding of als gevolg van werk. Daarnaast wordt een gedeelte toegewezen aan vergunninghouders. Dat zijn mensen die als vluchteling naar Nederland zijn gekomen en een verblijfsvergunning hebben gekregen. Deze huisvesting is nodig om aan de opgelegde taakstelling te blijven voldoen. Ongeveer 1/3^e van de tijdelijke woningen wordt verhuurd aan vergunninghouders.

De woningen worden deels via directe bemiddeling door de woningcorporaties en deels via WoonService toegewezen. De tijdelijke, kleine woningen zijn door de lage huren aantrekkelijk. De tijdelijke woningen dragen direct en indirect bij aan de verlaging van de druk op de sociale huurwoningmarkt. Indirect wordt de slaagkans van alle woningzoekenden vergroot. Andere woningzoekenden maken namelijk meer kans op het overige aanbod in de sociale huur.

Motivering tijdelijkheid

De tijdelijke woningen voldoen in een acute behoefte. Met de bouw van tijdelijke woningen op braakliggend terrein is het mogelijk om snel woningen te realiseren. Deze snelheid is nu onmisbaar door de snel oplopende druk op de sociale huurwoningmarkt, de grote behoefte aan betaalbare woningen én de wettelijke taak om vergunninghouders te huisvesten.

Een andere reden voor de tijdelijkheid is dat beter kan worden ingespeeld op een veranderende vraag in de toekomst. De tijdelijke woningen bieden flexibiliteit voor de toekomst. Vanwege het herstel van de woningmarkt en de daarmee verwachte hogere woningproductie (zowel in het sociale als in het marktsegment), is het denkbaar dat er over 10 jaar geen behoefte meer is aan deze tijdelijke woningen. Naast de tijdelijke bouw wordt namelijk ook blijvend geïnvesteerd in de toekomst. Gemeente, de woningcorporaties en het Stedelijk Huurdersplatform hebben in het Sociaal Woonakkoord afspraken gemaakt over de groei van de sociale huurwoningvoorraad in de komende jaren. De realisatie van de reguliere (permanente) sociale huurwoningen kost meer tijd, maar heeft hetzelfde doel. Namelijk om de druk op de sociale woningvoorraad te verminderen, meer inwoners een passende sociale huurwoning te kunnen aanbieden en de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Mede door de met woningcorporaties gemaakte nieuwbouwfspaken in het Sociaal Woonakkoord, is de verwachting dat er over enkele jaren sprake is van een meer ontspannen markt voor sociale huurwoningen.

De verwachting is dat deze huisvesting in het projectgebied na maximaal 10 jaar niet meer nodig zal zijn. Mocht dit onverhoopt toch nodig zijn, dan dient gekeken worden naar een andere locatie. Het gebruik van het terrein voor deze tijdelijke woningen is voor maximaal 10 jaar.

Beleid

De ontwikkeling van de tijdelijke woningen past binnen rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. De ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Het voorziet in een actuele regionale behoefte. Het plan om tijdelijk huisvesting te bieden aan woningzoekenden waaronder spoedzoekers en urgenten voorziet in een acute en zeer actuele huisvestingsbehoefte. De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

In de Nota Wonen 2012 staat de ambitie van het woonbeleid van 's-Hertogenbosch: het creëren van een evenwichtige woningmarkt met een gedifferentieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen en woonmilieus zodat mensen naar tevredenheid in onze stad kunnen wonen en leven. Er wordt gestreefd naar een stad waar voldoende, betaalbare en passende woningen zijn en voldoende keuzemogelijkheden in gevarieerde en sterke buurten waarin mensen zich thuis kunnen voelen. Ondanks de problemen op de woningmarkt, zijn in de nota Wonen 2012 ambities opgenomen voor de woningproductie. 's-Hertogenbosch is namelijk een aantrekkelijke gemeente om in te wonen. Dat blijkt uit de Atlas Nederlandse steden. De gemeente wil deze positie behouden, want wonen is een essentieel goed. Uit de laatste bevolkingsprognose van de provincie blijkt bovendien dat het inwonertal van 's-Hertogenbosch ook de komende decennia blijft groeien. Hiervoor zijn nieuwe woningen nodig. Demografisch gezien groeit het aantal eenpersoonshuishoudens in 's-Hertogenbosch veel sneller dan de totale bevolking, voor een deel door vergrijzing maar zeker ook door een toename aan jongere alleenstaanden.

De beleidsinzet van de gemeente op het gebied woningbouw is als volgt:

- voorzien in de toekomstige woningbehoefte door te streven naar de realisatie van gemiddeld 700 (met een bandbreedte van 500 tot 800) nieuwe woningen per jaar in de periode tot 2030;
- het vergroten van de woningdifferentiatie en -variatie in buurten en wijken, waardoor enerzijds het soms eenzijdige woningaanbod in buurten wordt doorbroken en anderzijds de keuzemogelijkheden voor woonconsumenten worden vergroot;
- het innemen van een positieve en proactieve houding ten opzichte van (kansrijke) initiatieven, door (binnen wettelijke kaders) meer ruimte te bieden, meer flexibiliteit en maatwerk te leveren bij bouwplanontwikkeling.

De tijdelijke woningen zijn in principe bedoeld voor eenpersoonshuishoudens en tweepersoonshuishoudens en voldoen voor een specifieke groep in de behoefte. Verder wordt de diversiteit van het woningaanbod in die wijken voor de komende 10 jaar vergroot.

Omgevingswaarden

Geluid

Met de omgevingsvergunning voor het bouwplan in afwijking van het bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk. Het gaat namelijk om een tijdelijke afwijking en het geldende bestemmingsplan wordt hiervoor niet herzien. Een formele toets aan de Wet geluidhinder is niet aan de orde omdat niet bestemde woningen met een tijdelijkheid van maximaal 10 jaar niet hoeven te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting van de omliggende wegen en het spoor toch beschouwd.

Op basis van indicatieve geluidkaarten is de inschatting dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de hoogst belaste woongevels ongeveer 58 dB bedraagt. Hiermee wordt de voorkeurswaarde voor het wegverkeerslawaai (van 48 dB) overschreden. De maximale ontheffingswaarde (van 63 dB) wordt niet overschreden.

Bij een formele toets aan de Wet geluidshinder zouden voor woningen hier hogere geluidswaarden moeten worden verleend, waarbij eisen worden gesteld aan de woningen zoals het realiseren van een rustige zijde met de hoofdslaapkamer aan deze rustige zijde. Een formele toets aan de Wet geluidshinder is hier echter niet aan de orde. Het geluid op deze locatie is voornamelijk afkomstig van de wegen De Blauwe Sluisweg en het Laaghemaal. De woningen zijn op enige afstand van deze geluidsbronnen geplaatst. Door de geknikte opstelling van de woonunits wordt aan de oostzijde een rustiger buitenleefgebied gecreëerd. Aangezien slaapkamer en woonkamer zich in één ruimte bevinden in de units, is in de meeste woningen met een te openen deel aan de meest rustige zijde het woonvertrek goed te ventileren. Ten aanzien van het geluidsniveau binnen in de woningen wordt aandacht besteed aan de gevelisolatie van de woonunits.

Het Bouwbesluit stelt nauwelijks eisen aan het geluidsniveau binnen in de tijdelijke woningen. De gevelisolatie van de woningen van dit bouwplan bedraagt minimaal 25 dB in de delen waar zich raamopeningen en ventilatieroosters bevinden. Hiermee treedt in de hoogst belaste woonunits een binnenniveau optreden van ten hoogste 33 dB. Deze waarde komt overeen met de waarde die het Bouwbesluit (met 33 dB) stelt voor nieuwe permanente woningen. De geluidssituatie binnen in de woonunits is hiermee goed te noemen. Het woon- en leefklimaat wordt als goed beoordeeld.

Luchtkwaliteit

Optredende concentraties fijnstof en NO₂ liggen ruim onder de daarvoor geldende grenswaarden.

Bedrijven en milieuzonering

Normaliter dient afhankelijk van de milieucategorie van de bedrijven die zich ter plaatse bevinden, dan wel mogelijk zijn conform de bestemming, een passende afstand te worden aangehouden om hinder in een bestaande situatie of een knelpunt bij eventuele uitgifte van bedrijventerrein te voorkomen. Bij bedrijvigheid zijn geluidsnormen vaak maatgevend voor de aan te houden afstand. Omdat de Wet geluidshinder en daarmee de geluidsnormen op de tijdelijke woningen formeel niet gelden, worden bedrijfsbelangen van de nabije bestaande bedrijven niet geschaad. Bovendien veroorzaakt dit geen knelpunt voor de uitgifte van kavels voor eventueel toekomstige bedrijven. Geur, emissies of andere milieuaspecten zijn bij de bestaande bedrijven nauwelijks relevant te noemen. Hinder vanuit bestaande bedrijven wordt niet verwacht. Voor eventueel toekomstige bedrijven dient wel rekening te worden gehouden met de andere milieuaspecten dan geluid bij de uitgifte van kavels om een eventueel hinderlijke situatie te voorkomen.

Externe veiligheid

Externe veiligheid is relevant vanwege een LPG-tankstation aan Westeind 2. Het LPG-vulpunt van het tankstation ligt op circa 180 meter afstand van de locatie van de tijdelijke woningen. Er is advies aan de Veiligheidsregio gevraagd. Met het bouwplan wordt ruim voldaan aan de afstand van 45 meter vanaf het LPG-vulpunt van het tankstation. Deze afstand is een harde grenswaarde voor het Plaatsgebonden Risico van de externe veiligheidswetgeving. Tevens bevinden de woonunits zich buiten het invloedsgebied van het LPG-tankstation (van 150 meter) zodat ook een toets aan de oriënterende waarde van het Groepsrisico niet nodig is. Hiermee wordt aan de normering voor het Groepsrisico voldaan.

De woonlocatie ligt niet buiten de maximale effectafstand van 300 meter vanaf het tankstation. Deze maximale effectafstand geldt niet als een wettelijke eis, maar wordt bij voorkeur wel aangehouden op advies van de Veiligheidsregio. De ligging van de woonunits, niet te dicht op de wegen Blauwe Sluisweg/Laaghemaal, is gekozen vanwege het belang van een acceptabel woon- en leefklimaat. Bovendien bevinden zich tussen het LPG-tankstation en de woonunits voldoende gebouwen die als een fysieke afscherming dienen bij een eventuele calamiteit binnen het LPG-tankstation. Op het gebied van externe veiligheid wordt voldaan aan de daarvoor geldende wet- en regelgeving. De externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bouwplan.

Bodem

De bodemkwaliteit is hier niet verdacht. De kwaliteit is bekend vanuit een oud bodemonderzoek. Omdat het bodemonderzoek sterk verouderd is, wordt voor de omgevingsvergunning een nieuw verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Water

De locatie wordt hier deels verhard. Het vallende hemelwater op daken en parkeerplaatsen wordt niet via het riool met het vuilwater afgevoerd. Het hemelwater wordt geleid naar de omliggende onverharde oppervlakken waarna het de bodem kan infiltreren.

Bomen

Binnen het projectgebied staan geen bomen. Voor het bouwplan hoeven dan ook geen bomen te wijken.

Archeologie

Binnen het projectgebied gelden geen beperkingen op het gebied van archeologie. De ondergrond van de locatie is al eerder onderzocht en vrijgegeven.

Financiële haalbaarheid

Het realiseren van circa 100 tijdelijke woningen op drie locaties gaat gemoed met de volgende kostenposten:

- bouwrijp maken (het egaliseren en ontsluiten van het terrein en het realiseren van ondergrondse infrastructuur (kabels, leidingen, riool);
- woonrijp maken (onder meer het aanbrengen van verharding rondom de woningen)
- aanschaf, plaatsing en aansluiting van de tijdelijke woningen;
- kosten die verband houden met communicatie en vergunningverlening (de plankosten);
- beheer- en onderhoudskosten in de periode van 10 jaar.

Een doorrekening van de kosten en opbrengsten leert dat tijdelijke woningen niet in 10 jaar rendabel te exploiteren zijn. Vanwege het brede maatschappelijke belang om snel extra woningen te realiseren zijn de woningcorporaties bereid de onrendabele investering voor het woonrijp maken, de aanschaf, plaatsing en beheer van de wooneenheden voor hun rekening te nemen. Ook nemen zij de risico's van eventuele (frictie)leegstand voor hun rekening.

De gemeente stelt de gronden voor een periode van 10 jaar voor een symbolisch bedrag aan de woningcorporaties ter beschikking. Dit heeft een effect op de gemeentelijke grondexploitaties waar binnen de betreffende gronden zijn gelegen. Bij de actualisatie van de financiële positie van het grondbedrijf in het kader van de jaarrekening 2015 is dit verwerkt in de betreffende grondexploitaties. Daarnaast neemt de gemeente de kosten voor het bouwrijp maken, het opschonen van het terrein, de communicatie en de plankosten voor haar rekening. Dekking van deze kosten wordt gevonden in het door de gemeenteraad uit GSB-middelen beschikbaar gestelde budget van € 500.000.