Wijzigingsplan Weistraat 6c, bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening Gemeente Geldermalsen

Gemeente Geldermalsen

BügelHajema

Plek voor ideeën

Wijzigingsplan Weistraat 6c, bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening Gemeente Geldermalsen

Inhoud

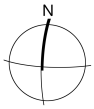
Toelichting en bijlage
Voorschriften
Plankaart

6 april 2010
Projectnummer 108.00.01.21.28

Ideeën voor een plek

Overzichtskaart

Bron: Google Earth



T o e l i c h t i n g

I n h o u d s o p g a v e

1 Inleiding 9

2 Planbeschrijving 11

2.1 Huidige situatie 11

2.2 Toekomstige situatie 12

2.3 Het Bestemmingsplan Buitengebied 13

2.4 Beeldkwaliteit 14

3 Uitvoerbaarheidsaspecten 17

4 Wijze van bestemmen 21

5 Economische uitvoerbaarheid 23

Bijlage

1 Inleiding

Voor het perceel aan de Weistraat 6a is een aanvraag voor een bouwvergunning ingediend, voor het bouwen van een nieuwe vrijstaande woning in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Met deze aanvraag wordt de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan de regeling tot hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing. Deze regeling komt voort uit het "Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bebouwing in het buitengebied van Regio Rivierenland, op 26 juni 2007 door de gemeenteraad van Geldermalsen vastgesteld. Dit beleidskader is voorts op 6 juni 2008 door het college van Gedeputeerde Staten, na het doorlopen van een streekplanafwijkingsprocedure, vastgesteld.
Ter voorbereiding van het concrete verzoek is een uitgangspuntennotitie[1] opgesteld waar het college van Burgemeester en wethouders op 12 mei 2009 mee heeft ingestemd.

Het voorliggende plan voor de Weistraat 6a is een wijzigingsplan artikel 3.6 lid 1 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening van het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' van de gemeente Geldermalsen. De gewenste activiteit, het wijzigen van een (niet) agrarisch bedrijf alsmede vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in een woonfunctie, past binnen de wijzigingsbevoegdheid (artikel 16 lid 2).

Voor de locatie aan de Weistraat 6a geldt op dit moment een bestemming 'Landelijk gebied II' met een aanduiding 'woning'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is vastgesteld op 28 november 2006 door de gemeenteraad en op 17 juli 2007 grotendeels goedgekeurd. Op 24 april 2009 is het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' in werking getreden voor de onderdelen waaraan goedkeuring onthouden is.

In dit wijzigingsplan is de juridisch planologische regeling weergegeven, die de ontwikkeling van een tweede woning op het perceel Weistraat 6a te Geldermalsen, mogelijk maakt.

[1] Pouderoyen Compagnons, Uitgangspuntennotitie Weistraat 6a Geldermalsen. 072-214, april 2009

Planbeschrijving 2

2.1 Huidige situatie

De beoogde locatie voor de nieuwe bebouwing betreft het perceel van de Weistraat 6a. In ruil voor de bestaande opstal wordt een tweede woning aan de achterzijde op het perceel gebouwd. De kavel biedt voldoende ruimte voor de ontwikkeling en realisering van een nieuwe woning aan de achterzijde.

Het betreffende perceel ligt in het buitengebied van de gemeente Geldermalsen, ten noordwesten van Tricht. Het maakt onderdeel uit van een klein bebouwingscluster van (voormalig) agrarische bedrijven met omliggende boomgaarden. Het open landschap rond het betreffende perceel biedt verre zichten. Aan de zuidkant is er zicht op het stroomgebied van de Linge, de kerktoren van Deil en de opkomende bebouwing van Tricht. Aan de noordzijde wordt het beeld bepaald door de productiebossen gelegen tussen de Zeedijk en Marienwaerdt, Dwarssteeg en de vegetatie van de Bisschopsgraaf.

De percelen in dit cluster zijn haaks op de weg gericht en hebben een langgerekt karakter. Dit is een typisch ontginningspatroon voor een oeverwallenlandschap en kommenlandschap. Dit komt mede door de situering (achter elkaar) en aard (voormalige opstallen) van de gebouwen. Doordat korrelgrootte, kaprichting en afstand tot aan de weg erg verschilt, ontstaat er een gevarieerd geheel.

De bebouwing op de kavel is veelal compact opgezet waarbij bijgebouwen gekoppeld zijn aan de hoofdbouwmassa of er dicht bij staan. De vormgeving van de bebouwing is verschillend. Boerderijen, reguliere woningen of zelfs meer villa-achtige bebouwing wisselen elkaar af. De bebouwing is vrijwel altijd voorzien van een kap, waarbij verschillende kaprichtingen en kapvormen voorkomen. Het dakmateriaal bestaat meestal uit dakpannen, voor de opstallen zijn golfplaten gebruikt. In de directe omgeving komen regelmatig wit gestuukte of geschilderde gevels voor. De bij de bebouwing horende kavel is herkenbaar aan de beplanting op de erfgrenzen en de van het omringende buitengebied afwijkende tuinrichting. Aan de Weistraat presenteert de bebouwing zich duidelijk naar de weg. Vaak staat er een grote boom bij de bebouwing of een kleine hobby-boomgaard.

Functieverandering

De samenwerkende gemeenten binnen regio Rivierenland hebben een beleidskader opgesteld voor vrijkomende agrarische bebouwing. Een mogelijkheid voor 'hergebruik' is het slopen van voormalige bedrijfsopstallen in ruil voor het recht om een woning of woongebouw te realiseren.
Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben bij besluit d.d. 6-6-2008 ingestemd met het regionale beleidskader. Door hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied willen de samenwerkende gemeenten de vitaliteit en de ruimtelijke landschappelijke kwaliteit van het buitengebied behouden en vergroten, zonder daarbij de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven te beperken.

Het verzoek van de bewoners aan de Weistraat 6a past in het voornoemde regionaal beleid. Om deze reden heeft de gemeente besloten medewerking aan het verzoek te verlenen voor het bouwen van een nieuwe vrijstaande woning in ruil voor de sloop van diverse voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

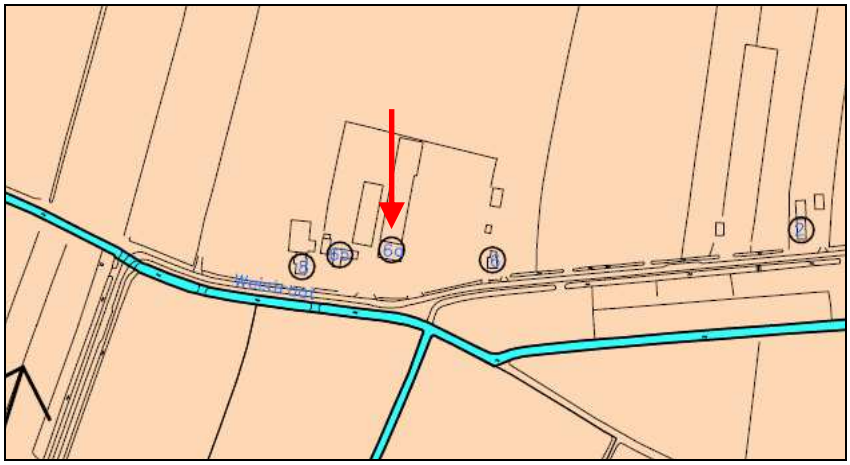
2.2
Toekomstige situatie

Het perceel aan de Weistraat 6a biedt ruimte voor twee vrijstaande woonhuizen. De kavel wordt daartoe opgedeeld, waarbij de nieuwe woning aan de achterzijde van de bestaande woning huisnummer Weistraat 6c krijgt. Voor het nieuwe woonhuis op 6c dient er ruimte te komen voor een bijgebouw. Er komt een paardenbak, bedoeld voor hobbymatig gebruik. De Uitgangspuntennotitie[2] bevat concrete voorwaarden voor landschappelijke inpassing en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de twee woningen (zie paragraaf 2.4).

[2] Pouderoyen Compagnons, Uitgangspuntennotitie Weistraat 6a Geldermalsen. 072-214, april 2009

2.3

Het Bestemmingsplan Buitengebied



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Het perceel aan de Weistraat 6a, heeft de bestemming 'landelijk gebied II'. De huidige bestemming komt niet overeen met de bestemming die nodig is voor het realiseren van een tweede woning. In het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerst herziening' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van een voormalig agrarisch bedrijf in een andere functie.

Voor elke wijziging in zijn algemeenheid geldt dat in de afweging in ieder geval de agrarische, landschappelijke, natuur, cultuurhistorische, verkeerstechnische en milieuhygiënische belangen worden betrokken.

Ten aanzien van de wijziging naar een woonfunctie dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Dit betreft onder meer het afbreken van alle vrijgekomen bebouwing zonder karakteristieke of monumentale waarde. Maar ook een goede landschappelijke inpassing (zie navolgende paragraaf) is een belangrijke voorwaarde om medewerking verleend te krijgen.

Toepassing van het wijzigingsartikel is mogelijk indien sprake is van het realiseren van een woongebouw. Om landschappelijke, stedenbouwkundige dan wel economische redenen mag in plaats van een woongebouw een vrijstaande woning met een inhoud van maximaal 700 m^3 worden gebouwd met maximaal 75 m^2 aan bijgebouwen per woning.
De gemeente verleent voor het perceel aan de Weistraat 6a medewerking aan de realisatie van een extra woning in plaats van woongebouw. Aan dit besluit ligt de overweging ten grondslag dat een eenvoudige woning in plaats van een woongebouw beter aansluit bij de landschappelijke en stedenbouwkundige situatie ter plaatse beeld van de Weistraat. Een woongebouw met meerdere wooneenheden achter op het erf heeft immers een grote invloed op de omgeving en leidt tot een groter bouwvolume.

Op basis hiervan kan worden gesteld, dat voldaan wordt aan de wijzigingsregels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening'.

2.4
Beeldkwaliteit

In verband met de aansturing van de bouwplannen is voorafgaand van het wijzigingsplan een Uitgangspuntennotitie[3] vastgesteld dat is benut om een concreet bouwplan uit te werken. Voor dit wijzigingsplan zijn de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten overgenomen voor zover substantieel afwijkend van de generieke regeling voor woningen in het buitengebied. Onderstaande tekst is ontleend aan deze uitgangspuntennotitie.

Landschappelijke inbedding

Het gezicht van de woningen naar het open landschap vraagt om een passende invulling van de groene ruimte. Het voorterrein is open gehouden. Een bakenboom (bijvoorbeeld een walnoot of een linde) als gebiedseigen element is toegestaan. Ook het zicht op het open landschap aan de noordkant wordt transparant gehouden door erfafscheiding als bijvoorbeeld knotwilgen, of lage natuurlijke oeverbeplanting.
De tuinen van beide woningen krijgen een erfafscheiding met een groen karakter. Beplanting als meidoorn, veldesdoorn of liguster sluit aan bij de gebiedseigen beplanting. Bij voorkeur krijgt het overige deel van de tuin een open, landschappelijke inrichting, met alleen direct aansluitend op het huis een terras en een eventueel een heestertuin. Verder kan het erf worden beplant met enkele solitaire bomen. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een wilg, linde of els.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor de nieuwe woning gelden de volgende voorwaarden:
- maximale inhoud van 700 m^3;
- minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens is 4 m, zodat voldoende ruimte resteert voor een groene terreinrand;
- de woning wordt uitgevoerd met kap;
- de goothoogte is minimaal 2,5 m en maximaal 4 m;
- de nokhoogte is maximaal 8,5 m;
- de dakhelling is minimaal 40 graden.

De woning kan alleen aan de achterzijde van de bestaande woning worden gebouwd.

[3] Pouderoyen Compagnons, Uitgangspuntennotitie Weistraat 6a Geldermalsen. 072-214, april 2009

Landschappelijke inpassing

Voor vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen bij de woning gelden de volgende voorwaarden:

- maximaal 75 m² aan bijgebouwen (op max. 20 m van de woning);
- minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is 4 m;
- de minimale afstand van de bebouwing tot de oostelijke perceelsgrens bedraagt 40 m in verband met het te behouden zicht naar het achterliggende open landschap;
- de bijgebouwen worden uitgevoerd met kap;
- de goothoogte is maximaal 3 m (met een mogelijke vrijstelling van 10%.);
- de nokhoogte is maximaal 6 m;
- de dakhelling is minimaal 40 graden.

Terreinafscheidingen maximaal 1 m hoog voor de voorgevel van het hoofdgebouw en maximaal 2 m hoog achter de voorgevel.

Uitvoerbaarheids-aspecten 3

Inleiding

Bij de uitvoerbaarheidsaspecten gaat het in principe om de toetsing van de wijziging aan aspecten als bodem, archeologie, flora- en faunawetgeving, water, luchtkwaliteit, geluidshinder, hinder bedrijvigheid en externe veiligheid.

Archeologie

Het gedeelte van het perceel waar de nieuwe woning gebouwd zal gaan worden is op de gemeentelijke archeologische beleidskaart van 18 november 2006 aangemerkt als een 'gebied met een hoge archeologische verwachting: algemeen'. Indien meer dan 500 m² terrein op een diepte van meer dan 30 cm wordt verstoord is een inventariserend archeologisch onderzoek nodig. Omdat het bouwplan (woning met bijgebouw) een geringere oppervlakte dan 500 m² beslaat is in dit geval dus geen archeologisch onderzoek vereist. Ook de sloop van de oude opstallen zal niet leiden tot verstoring van voorheen ongestoorde bodemlagen.

Water

Door de sloop van de bedrijfsgebouwen verdwijnt er per saldo meer verharding dan er bijkomt. Om deze reden is er geen overleg noodzakelijk met de waterbeheerder om het verlies van het waterinfiltrerend vermogen van de bodem te compenseren. Het initiatief heeft overigens geen wijzigen van het watersysteem tot gevolg.
De nieuwe woning wordt op rioolpersleiding aangesloten, tenzij is gebleken dat dit financieel niet realistisch is. In dat geval zal de initiatiefnemer in overleg met de gemeente op eigen kosten moeten zorg dragen voor een zelfstandige oplossing (bijvoorbeeld een IBA).

Bodem

Aangetoond moet worden dat de bodem ter plekke van de nieuwe bouwlocatie voldoet aan de wettelijke eisen.
Op 13 augustus 2009 is in opdracht van initiatiefnemer een milieukundig verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel aan de Weistraat 6c te Tricht. Kadastrale gegevens van het terrein zijn gemeente Geldermalsen sectie I, nummer 448.
Op voornoemd terrein heeft een zestal boringen plaatsgevonden tot maximaal 3.0 m-mv. Grond en grondwater zijn geanalyseerd op het NEN 5740-pakket. De toplaag van het terrein is in verband met de aanwezigheid van een boomgaard op het aangrenzende terrein separaat geanalyseerd op bestrijdingsmiddelen.

De conclusie uit het onderzoek is dat er geen bodemvreemde materialen zoals puin of asbest zijn waargenomen. Zowel de kleiige grond als de zandige ondergrond van het terrein is niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Aangenomen wordt dat dit metaal als achtergrondwaarde kan worden beschouwd.
Voor wat betreft de bodem komen er uit het onderzoek geen gegevens naar voren die vanuit het oogpunt van milieuhygiëne een belemmering zijn voor het realiseren van het initiatief.

Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

Het plangebied is alleen gelegen binnen de invloedssfeer van verkeerswegen. Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg (behalve 30 km zones en wegen die als woonerf zijn ingericht) een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt.
Op 10 juni 2009 is door de Regio Rivierenland een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Voor het bepalen van de geluidbelasting is het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 gehanteerd. Er is gebruik gemaakt van Standaard Rekenmethode I.

De nieuw te bouwen woning ligt in de geluidszone van de Weistraat. De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeerintensiteit is er dusdanig gering, dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde vanuit verkeerslawaai (48dB) is gelegen op ongeveer 15 m vanuit de Weistraat. Omdat de woning op ongeveer 75 m van de Weistraat komt te liggen kan dus worden geconcludeerd dat de geluidsbelasting op de gevel ruimschoots zal voldoen aan de wettelijke bepalingen. De nieuwe woning zal gelegen zijn buiten de geluidszone van de spoorlijnen naar Utrecht en Dordrecht.

Flora en fauna en overige milieuaspecten

In het gebied komen geen flora- en faunawaarden voor die het uitvoeren van het plan in de weg staan. Deze constatering neemt overigens niet weg dat de eigenaren van het perceel ontheven zijn van de zorgplicht

De Flora- en faunawet kent namelijk een zorgplicht waarin vermeld staat dat voldoende zorg in acht dient te worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten en voor hun directe leefomgeving. De zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover dit in

redelijkheid kan worden gevergd. Hieronder kunnen ook maatregelen worden verstaan die redelijkerwijs kunnen worden gevergd om nadelige gevolgen te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet.

Voor wat betreft de overige aspecten externe veiligheid, luchtkwaliteit en hinder bedrijvigheid geldt dat er geen beperkingen zijn die het voorgenomen bouwplan in de weg staan.

4 Wijze van bestemmen

Het wijzigingsplan bestaat uit een plankaart en voorschriften. Op de plankaart is de bestemming 'Landelijk gebied II' opgenomen met twee aanduidingen 'woning'. Ter plaatse van de aanduiding Weistraat 6c mag een woning worden gebouwd met een inhoudsmaat die niet meer bedraagt dan 700 m^3. In combinatie met de voorschriften is zodoende geregeld dat op het perceel een tweede woning met bijgebouwen mag worden gebouwd.

In de voorschriften is door middel van een schakelbepaling (artikel 1) het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' van toepassing verklaard. In artikel 2 is de bestemming 'Landelijk gebied II' overgenomen, met daarin een aantal vet en cursief gemerkte wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening'. Deze maatvoeringen gelden uitsluitend voor het perceel Weistraat 6c.
Voor het overige (zoals de begrippen en de wijze van meten) is het laatstgenoemde bestemmingsplan van toepassing.
In de voorschriften zijn de maatvoeringen voor het bouwplan geregeld. Het gaat daarbij onder andere om maatvoeringen zoals de inhoud van een woning. Deze mag niet meer dan 700 m^3 bedragen. Maar ook de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens is geregeld door deze vast te leggen op minimaal 4 m, zodat voldoende ruimte resteert voor een groene terreinrand, alsmede de goot- en nokhoogte en dakhelling. De aanduiding ‘woning’ op de plankaart is aan de achterzijde van de bestaande woning geprojecteerd.
Vergelijkbare eisen en normen zijn in de voorschriften vastgelegd voor de bijgebouwen bij de nieuwe woning aan de Weistraat 6c.

5 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan heeft naast de onderzoeksaspecten ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten.

Met de initiatiefnemer wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten, waarin onder meer bepaald zal worden wanneer de gebouwen verwijderd dienen te zijn. Tot slot wordt een 'planschadeovereenkomst' afgesloten. In deze privaatrechtelijke overeenkomst (ex art. 6.4.a Wro) wordt vastgelegd dat eventueel toe te kennen planschadeclaims aan derden, voortkomend uit de planologische wijziging op het perceel Weistraat 6a, op de initiatiefnemer verhaald worden.

Het bestemmingsplan valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, aangezien de bouw van één of meer woningen een grondexploitatieplanplichtig bouwplan is, ex. art. 6.12 lid 1 Wro jo. art. 6.2.1 onder a Bro. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien kostenverhaal anderszins is verzekerd.
Gemeente Geldermalsen heeft in dat kader beleid opgesteld. Het betreffen de volgende aspecten:

- De plankosten in ruime zin worden op basis van de legesverordening verhaald op de initiatiefnemer.
- Verhaal van eventuele kosten voor aanleg van riolering is vastgelegd in een raadsbesluit uit 2003. De essentie hiervan is dat de gemeente zorg draagt voor het doortrekken van (pers)leidingen tot de perceelsgrens, maar dat de kosten hiervan (inclusief ambtelijke kosten) worden doorberekend aan de belanghebbende. De particulier moet vervolgens zorg dragen voor het doortrekken van de voorzieningen op eigen terrein. Indien in de (directe) nabijheid geen (pers)leiding aanwezig is, of het doortrekken financieel niet realistisch, dan zal de initiatiefnemer in overleg met de gemeente opeigen kosten moeten zorgdragen voor een zelfstandige oplossing (bijvoorbeeld een IBA).
- Kosten voor eventuele uitritten worden verhaald via de benodigde uitritvergunning. Vooraf wordt door de gemeente aan enkele aannemers hiervoor een offerte gevraagd. De belanghebbende moet vervolgens instemmen met het feit dat hij de kosten aan de gemeente betaalt.

Gezien het beleid op verhaal van kosten van algemeen nut kan geconcludeerd worden dat voor onderhavig bestemmingsplan het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Met betrekking tot eventuele tegemoetkomingen in planschade is met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. Derhalve is de conclusie gerechtvaardigd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

B i j l a g e

Bijlage 1

Regio Rivierenland

BEREKENING WEGVERKEERSLAWAAI

Standaard Rekenmethode I, wegverkeerslawaai,
uit Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006 (RMG 2006)

Weg: Weistraat, Tricht
Wegvak:
Herkomst verkeersgegevens: Gemeente Geldermalsen
Datum verkeerstelling:
Waarneempunt: 48 dB-contour

Invoergegevens algemeen:

Afstand waarneempunt tot rijlijn	**13**	m
Afstand waarneempunt tot kruispunt	0,0	m
Afstand waarneempunt tot obstakel	0,0	m
Hoogte waarneempunt (dagperiode)	4,5	m
Hoogte waarneempunt (nachtperiode)	4,5	m
Bodemfactor (absorberend deel)	0,50	
Objectfractie (geluidreflecterend opp.)	0,00	
Geluidsreductie door afscherming	0,00	dB

Gegevens wegvak:

Wegdektype	1	asfalt met fijne opp.textuur (DAB)
Hoogte weg	0,0	m

Verkeersgegevens (weekdaggemiddelden):

Etmaalintensiteit in teljaar	500
Jaartal telling	2009
Jaartal voor berekening/prognose	2019
Percentage verkeersloename per jaar	1,5
Etmaalintensiteit in prognosejaar	580

Voertuigcategoriën	Snelheid	Uurintensiteiten					
	km/u	dagperiode		avondperiode		nachtperiode	
		%	aantal	%	aantal	%	aantal
TOTAAL:		6,50	37,7	4,10	23,8	0,70	4,1
Lichte motorvoertuigen	60	90,0	33,9	90,0	21,4	90,0	3,7
Middelzware motorvoertuigen	60	5,0	1,9	5,0	1,2	5,0	0,2
Zware motorvoertuigen	60	5,0	1,9	5,0	1,2	5,0	0,2

Berekende geluidsniveaus t.p.v. waarneempunt:

Waarden	Equivalent niveau (LAeq) in dB			Lden
	dagperiode	avondperiode	nachtperiode	in dB
Berekende waarden, exclusief afscherming	52,2	50,2	42,6	53,0
Berekende waarden, inclusief afscherming	52,2	50,2	42,6	53,0
Aftrek artikel 3.6 RMG 2006 (110g Wgh.)				5
Juridische waarde (inclusief aftrek)				**48**

Berekening uitgevoerd door: E.J.L. Kuijs
Datum: 10 juni 2009