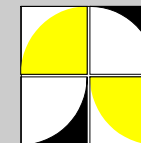


Bestemmingsplan Tiel West – Burgemeester van Welderenstraat



Reactienota zienswijzen

procedure

23-11-2022 Start ter visie legging ontwerp bestemmingsplan
21-06-2023 *Besluit Voorbereidende Commissie*
28-06-2023 *Gemeenteraad ter vaststelling*

Het voorliggende bestemmingsplan Tiel West – Burgemeester van Welderenstraat heeft straks een vastgestelde analoge versie evenals een vastgestelde digitale versie. De digitale versie van het ontwerp bestemmingsplan is te bekijken via het internet:

www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0281.BP00065-on01.

Wijzigingsoverzicht

versie	datum	auteur	aanleiding
1.0	14 dec 2022	Eva	Start reactienota
1.1	2 mei 2023	Eva	Afronding nota

Deel 1. Zienswijzen

Tijdens een bijeenkomst op 16 januari 2023 hebben de reclamanten een gezamenlijke mondelinge toelichting gegeven op de ingediende zienswijzen. Deze mondelinge toelichting op de zienswijzen zijn samengevat in het als bijlage gevoegde gespreksverslag en verwerkt in onderstaande samenvatting van de zienswijzen.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
1.	XXXX XXXX XXXX	Ontvankelijk
1a	Reclamanten stellen dat de nieuwe bouwhoogte hun woongenot ernstig zal verstoren, omdat het straatbeeld onaantrekkelijk zal veranderen, waarbij de hoge grote woonblokken zo dichtbij hun woning een intimiderende uitstraling heeft.	Door de gemeenteraad is op 23 september 2020 de ontwikkelingsvisie Hertogenwijk vastgesteld. In die visie zijn voor verschillende locaties kavelpaspoorten opgenomen waarin de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor een ontwikkeling van die locatie zijn opgenomen. Het kavelpaspoort voor de Burgemeester van Welderenstraat gaat uit van een maximum bouwhoogte van 16 meter. De configuratie van de volumes en de bouwhoogtes zijn afgestemd op de directe omgeving. Binnen een stedelijke setting zijn deze afmetingen in hoogte niet ongebruikelijk. Burgemeester en wethouders zijn daarom van mening dat de vergroting van de maximum bouwhoogte tot 16 meter uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en geen sprake is van onevenredige aantasting van het woongenot van de reclamanten. Per abuis is overigens in het ontwerp plan een maximum bouwhoogte van 17 meter opgenomen. Burgemeester en wethouders stellen voor om dit terug te brengen naar 16 meter. Zie daarvoor reactie bij V1. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt <u>gegrond</u> te verklaren voor zover het toegestane bouwhoogte van meer dan 16 meter betreft en voor het overige <u>ongegrond</u>.
1b	Reclamant vraagt of het niet mogelijk is hoogbouw meer te spreiden, in plaats van deze te centreren op een plek waar eerder altijd laagbouw heeft gestaan, mede gezien het feit dat nabij het bouwplan (Ontwikkeling Teisterbantlaan) hoogbouw juist wordt vervangen door laagbouw.	Voor deze locatie is ruimtelijk-stedenbouwkundig een afweging gemaakt of het initiatief van Kleurrijk Wonen op deze locatie gewenst, dan wel acceptabel is. Dat is inderdaad het geval. Bij deze afweging is uiteraard ook rekening gehouden met het zorgdragen voor een goede inpassing van de nieuwbouw in bestaande stedelijk gebied en het zorgdragen voor een

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
		passend woonprogramma in relatie tot de directe omgeving, aansluitend op de karakteristiek van de locatie. Voor andere bouwlocaties en initiatieven worden deze overwegingen ook gemaakt, zodat een goede mix aan woningen ontstaat. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
1c	De reclamanten stellen dat ze hun privacy verliezen, doordat de hoogbouw op korte afstand veel meer inkijk geeft in hun woning en tuin, dan de bestaande situatie.	Om de aantasting van de privacy van de reclamanten zo gering mogelijk te houden heeft de initiatiefnemer voorgesteld om de balkons richting de noordzijde af te sluiten. Ook worden de ramen in de woonkamer aan de noordzijde versmald, wat tot minder directe inkijk leidt. Burgemeester en wethouders zijn van mening dat er geen aanleiding is om uit te gaan van een onevenredige inbreuk op de privacy van de reclamanten. Daarbij is van belang dat bij wonen in stedelijk gebied er altijd enige vorm van inkijk van omwonenden is. Burgemeester en Wethouders adviseren daarom de zienswijzen op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
1d	De reclamanten stellen dat de ruimtelijke doorkijk die ze eerst hadden, verloren gaat door de diepte afmetingen van de woonblokken en de half bovengrondse parkeergarage.	In de huidige situatie is er in het plangebied een viertal bouwblokken ingepast. Deze bestaan uit twee lagen. Tussen de gebouwen liggen collectieve tuinen. Dit zijn groene ruimtes die door de bewoners worden gebruikt. Ook in de nieuwbouwplannen vormt ditzelfde ruimtelijke concept de basis. De drie volumes worden van elkaar gescheiden door 'open' binnentuinen. Deze open ruimtes tussen de bouwvolumes zorgen voor lange zichtlijnen tussen de Burgemeester van Welderenstraat en de Nieuwe Tielseweg. Er is dus nog steeds een doorkijk mogelijk. Per abuis is in het ontwerp plan tussen de bouwblokken een maximum bouwhoogte van 2 meter opgenomen. Hierdoor is een onjuist beeld ontstaan. Het uitgangspunt is een maximum hoogte van 1 meter. Burgemeester en wethouders stellen voor om de bouwhoogte terug te brengen naar 1 meter. Zie daarvoor reactie bij V1. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt <u>gegrond</u> te verklaren voor zover het toegestane bouwhoogte tussen de bouwblokken van meer dan 1 meter betreft en voor het overige <u>ongegrond</u>.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
1e	De reclamanten stellen dat teveel huishoudens op een te klein oppervlak zal leiden tot het verlies van rust en sociale veiligheid.	Weliswaar zal het aantal huishoudens toenemen in de wijk, maar er is geen aanleiding om te concluderen dat hierdoor een onaanvaardbare aantasting van de rust of sociale veiligheid ontstaat. Burgemeester en Wethouders adviseren daarom de zienswijzen op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
1f	De reclamanten stellen dat de toename van het aantal woningen leidt tot verkeersoverlast en aantasting van de verkeersveiligheid. De reclamanten vertrouwen het verkeersonderzoek niet en begrijpen niet hoe het bureau aan de cijfers komt voor het onderzoek.	Het verkeersonderzoek is uitgevoerd door een ter zake kundig bureau. Er is geen reden om aan te nemen dat het verkeersonderzoek onjuist is uitgevoerd. Zoals vermeld in het onderzoek is gebaseerd op recente landelijke kencijfers van het CROW. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een onaanvaardbare verkeersoverlast of aantasting van de verkeersveiligheid. Burgemeester en Wethouders adviseren daarom de zienswijzen op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
1g	De reclamanten vrezen voor verlies van zonlicht op en in hun woning door de realisatie van de woonblokken	Er is een bezonningsstudie uitgevoerd om te bepalen wat de impact van de nieuwbouw is op de omliggende woningen, specifiek de woningen direct ten noorden van het plan. De bezonningsstudie wijst uit dat de slagschaduw van de beoogde nieuwbouw vanaf het voorjaar tot aan het najaar nauwelijks tot geen invloed heeft op de bestaande woningen. In de wintermaanden zijn de slagschaduw langer, maar werpen de gebouwen slechts een deel van de dag een schaduw over de woningen. Doordat de nieuwbouw bestaat uit een drietal volumes met daartussen open tuinen, zullen de bestaande woningen ook in de wintermaanden gedurende de dag uren directe zonlicht ontvangen. Met deze situatie wordt het woongenot van de bewoners niet onevenredig verstoord. Burgemeester en Wethouders adviseren de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
1h	De reclamanten zijn voornemens zonnepanelen aan te leggen, die door het verlies van bovengenoemde zonlicht op hun woning, tot 30% minder stroom zouden genereren.	Zoals als aangegeven is in reactie 1e, volgt uit de bezonningsstudie dat de slagschaduw van de bouwvolumes slechts beperkt op de woningen van de reclamanten valt. Van 21 maart tot 21 september komt de slagschaduw van de bouwvolumes zeker niet op het dak van de aangrenzende woningen (ten noorden en oosten van het plangebied). In de wintermaanden wanneer dit wel het geval is, is de opbrengst van zonnepanelen en daarmee het eventuele verlies, beperkt.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
		Naar de mening van Burgemeester en Wethouders is er dus geen sprake van een onevenredig verlies van opbrengst van zonnepanelen. Burgemeester en Wethouders adviseren de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
1i	De reclamanten stellen dat bovengenoemde punten (1a t/m1f) zal leiden tot een waardedaling van hun woning.	Burgemeester en wethouders adviseren de opmerking voor kennisgeving aan te nemen. Indien voorliggend bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, kan via een separaat traject bij de gemeente een verzoek om planschade worden ingediend. Vergoedingen van eventuele waardevermindering van een woning naar aanleiding van een bestemmingsplanherziening worden namelijk geregeld in de afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke Ordening.
1j	De reclamanten stellen dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar de nieuwe parkeerdruk t.o.v. de bestaande overbelaste parkeerdruk en dat dit onvoldoende is geborgd.	Iedere nieuwe ontwikkeling, moet waar mogelijk parkeerruimte realiseren op eigen terrein om parkeeroverlast te voorkomen in de wijk. Hiervoor is door de gemeenteraad van Tiel de Nota Parkeernormen 2022 vastgesteld. Deze bepaalt dat voor appartementen in de sociale huur in 'schil centrum' een parkeernorm van 1,1 geldt per woning. Voor dit plan (60 woningen moeten er dus 66 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarvan 18 ook toegankelijk moeten zijn voor bezoekers. Binnen het plangebied wordt een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd met 60 plaatsen, bereikbaar via de Burgemeester Altenastraat. Bovengronds worden 18 parkeerplaatsen gerealiseerd, aan de Burgemeester van Welderenstraat. Er worden in totaal dus 78 parkeerplaatsen gerealiseerd, 12 meer dan de Parkeernormering 2022 vereist. Burgemeester en Wethouders adviseren de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
2	XXXX XXXX XXX	Ontvankelijk
2a	Reclamant stelt dat de nieuwe bouwhoogten voor ernstige vermindering in hun woongenot zullen zorgen, mede doordat het uitzicht wordt belemmerd, de vrije doorkijk verdwijnt en het straatbeeld onaantrekkelijk zal veranderen.	Zie reactie bij 1a en 1d.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
2b	De reclamanten vrezen voor het verlies van hun privacy, doordat de nu hogere woonlagen bij hen in zowel tuin als huis naar binnen kunnen kijken.	Zie reactie bij 1c.
2c	De reclamanten vrezen voor de (verkeers)veiligheid van hun straat en wijk, door de toename van het passerende verkeer.	Zie reactie bij 1e en 1f.
2d	De reclamanten stellen dat ze zonlicht verliezen op hun woning en daarmee op hun reeds geplaatste zonnepanelen. Dit levert hen zowel financiële- als milieuschade.	Zie reactie bij 1g en 1h.
2e	De reclamanten stellen dat hun woning minder waard wordt door de nieuwbouwplannen.	Zie reactie bij 1i.
3	XXXX XXXX XXX	Ontvankelijk
3a	De reclamanten stellen dat hun privacy ernstig wordt beperkt.	Zie reactie bij 1c.
3b	De nieuwe bouwhoogte beperkt zonlicht	Zie reactie bij 1g.
3c	De reclamanten voelt zich geïntimideerd door de grote, hoge en brede blokoningen, die dicht op hun woning komen te staan, wat hun woongenot enorm verminderd.	Zie reactie bij 1a en 1d.
3d	De reclamanten stellen dat het nieuwbouwplan leidt tot een waardedaling van hun woning.	Zie reactie bij 1i.
3e	De reclamant zijn van mening dat op een te klein oppervlak, een te groot programma wordt gerealiseerd. Dit leidt volgens hen tot veel meer sociaal verkeer, wat niet passend is binnen de structuur van de wijk.	Zie reactie bij 1e en 1f.
4	XXXX XXXX XXX	Ontvankelijk
4a	Reclamanten stellen dat de nieuwe bouwhoogte hun woongenot ernstig zal verstoren, omdat het straatbeeld onaantrekkelijk zal veranderen, waarbij de hoge grote woonblikken zo dichtbij hun woning een intimiderende uitstraling heeft.	Zie reactie bij 1a en 1d.
4b	De reclamanten stellen dat ze hun privacy verliezen, doordat de hoogbouw op korte afstand veel meer inkijk geeft in hun woning en tuin, dan de bestaande situatie.	Zie reactie bij 1c.
4c	De reclamanten stellen dat de ruimtelijke doorkijk die ze eerst hadden, verloren gaat door de diepte afmetingen van de woonblokken en de half bovengrondse parkeergarage.	Zie reactie bij 1d.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
4d	De reclamanten stellen dat teveel huishoudens op een te klein oppervlak zal leiden tot het verlies van rust en veiligheid.	Zie reactie bij 1e en 1f.
4e	De reclamanten vrezen voor verlies van zonlicht op en in hun woning door de realisatie van de woonblokken	Zie reactie bij 1g.
4f	De reclamanten zijn voornemens zonnepanelen aan te leggen, die door het verlies van bovengenoemde zonlicht op hun woning, tot 30% minder stroom zouden genereren.	Zie reactie bij 1h.
4g	De reclamanten stellen dat bovengenoemde punten (1a t/m1f) zal leiden tot een waardedaling van hun woning.	Zie reactie bij 1i.
5	XXXX XXXX XXX	Ontvankelijk
5a	De reclamant stelt dat het enorme aantal woningen op deze locatie zal leiden tot een verminderd woongenot en leefbaarheid voor de mensen in de directe omgeving	Zie reactie bij 1e.
5b	De reclamant stelt dat de ontwikkeling aan de Burgemeester van Welderenstraat, een bestaand parkeerprobleem in de Burgemeester Bouwensstraat zal verergeren.	Zie reactie bij 1j.
5c	De reclamant stelt dat het verkeersonderzoek van Goudappel onjuiste conclusies trekt. Er wordt volgens de reclamant ook niet ingegaan op de hectische situatie rondom de ontsluiting van de wijk: de kruising van de Teisterbantlaan / Burgemeester Schullstraat / Tielerwaardlaan, inclusief fietspaden.	Zie reactie bij 1f.
5d	De reclamant stelt dat het verkeersonderzoek ook voorbij gaat aan de aansluiting van de parkeergarage via de Burg, van Altenastraat naar de nieuwe Tielseweg.	Er ligt een fietsverbinding die de Burgemeester van Altenastraat en de Nieuwe Tielseweg met elkaar verbindt. Het is niet wenselijk om op deze locatie ook een auto ontsluiting te realiseren. De Nieuwe Tielseweg heeft namelijk een doorstroomfunctie die daardoor wordt gestremd. Ook kunnen de bestaande wegen, zoals aangegeven in het verkeersonderzoek, de toename van verkeersbewegingen goed aan. Er is geen reden om aan te nemen dat een extra ontsluiting noodzakelijk is voor deze ontwikkeling. Zie ook reactie bij 1f.

Deel 2. Ambtshalve Wijzigingen

Nr.	Constatering	Wijzigingsvoorstel B&W
V	Verbeelding	
V1	In de stedenbouwkundige opzet voor het beoogde plan wordt uitgegaan van een maximum bouwhoogte van respectievelijk 1 meter (parkeergarage), 10, 13 en 16 meter (woningblokken van 3, 4 en 5 lagen). Per abuis is overal in het ontwerp plan 1 meter meer opgenomen.	Burgemeester en wethouders adviseren om de verbeelding te wijzigen als volgt: De maximale bouwhoogte van alle bouwvlakken met 1 meter verlagen, zoals opgenomen is in de stedenbouwkundige opzet voor dit plan.
R1	In overeenstemming met het Waterschap Rivierenland en de gemeente zijn extra afspraken gemaakt om ervoor te zorgen dat het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van het Waterschap en aan het waterbeleid van de gemeente. Een van deze eisen is dat er grondwaterneutraal gebouwd moet worden. Om te kunnen garanderen dat dit daadwerkelijk gebeurt, dienen hierover regels te worden opgenomen in het bestemmingsplan.	Om grondwaterneutraal bouwen vast te leggen in het bestemmingsplan, adviseren Burgemeester en wethouders om de regels te wijzigen als volgt: Het toevoegen van de begrippen in Artikel 1: - 1.20 Bouwpeil: 'het bouwpeil van een gebouw betreft de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer.' - 1.32 Grondwaterneutraal bouwen: 'Manier van bouwen, waarbij de oorspronkelijke waterstanden (inclusief natuurlijke fluctuaties) gehandhaafd kunnen blijven.' Het toevoegen van een lid in artikel 5.2.1.: - Het bouwpeil van een hoofdgebouw moet 30 cm hoger zijn dan het straatpeil; Het toevoegen van een voorwaardelijke verplichting: - 'Alvorens een omgevingsvergunning voor de bouw van een parkeergarage, zoals bedoeld in 5.1 onder b, verleend kan worden dient aangetoond te zijn dat de parkeergarage grondwaterneutraal gebouwd wordt.'

Deel 3. Bijlagen

Gespreksverslag – Toelichting zienswijzen Burg. van Welderenstraat

Aanwezig:

- Xxxxxx (indiener zienswijze)
- Xxxxxx (Indiener zienswijze)
- Xxxxxx (Indiener zienswijze)
- Xxxxxx (indiener zienswijze)
- J. Strijker (projectleider gemeente Tiel)
- E. Rispen (RO medewerker gemeente Tiel)
- I. van der Laan (projectleider KleurrijkWonen)
- J. Consen (projectleider KleurrijkWonen)

Vooraf

Vier reclamanten van zienswijzen hebben aangegeven om hun zienswijzen mondeling toe te lichten. Zij zijn uitgenodigd om dit gezamenlijk te doen op het gemeentehuis op 16 januari 2023 om 10:00. Onderstaande is een verslag van de mondelinge toelichting op de ingediende zienswijzen. De bijeenkomst had als doel om betrokkenen te horen en om eventuele vragen te kunnen beantwoorden.

Bouwhoogte

Toelichting reclamanten: De bouwhoogte is het meest bezwaarlijk. De reclamanten wonen al tientallen jaren nabij de beoogde bouwlocatie en kunnen zich niet vinden om de bestaande 2 lagen op te hogen tot 5 – 4 en 3 lagen. Men geeft aan te begrijpen dat er meer woningen bij moeten worden gebouwd, maar begrijpt niet waarom de gemeente juist hier kiest om de hoogte in te gaan. Aan de overkant -Teisterbantlaan- staat nu al een hoge school en daar komen volgens de plannen dan juist grondgebonden woningen. Kan de gemeente de hoogte niet meer verspreiden, in plaats van het te centreren op een plek waar altijd laagbouw heeft gezeten?

(zie zienswijzennota reactie 1b)

Door de hoogte, die van 6 meter naar 17 meter gaat, worden hun woongenot sterk aangetast. Naar hun gevoel is in de toelichting en onderzoeksresultaten die zijn gedaan voor deze ontwikkeling daarmee geen rekening gehouden. Deze worden hieronder verder toegelicht.

(zie zienswijzennota reactie 1a)

Zonlicht en zonnepanelen

Toelichting reclamanten: In de huidige situatie is er in de winter relatief nog veel zonlicht op hun woonkamer/tuin/dak en een enkeling heeft ook zonnepanelen op het dak. De reclamanten geven aan dat zij veel waarde hechten aan deze situatie. Ze maken deze winter dagelijks foto's in de ochtend/avond om te kunnen laten zien hoeveel zonlicht ze nu hebben. De beoogde ontwikkeling zal voor veel meer schaduw op de huizen zorgen, voornamelijk in de wintermaanden. Voor degene met zonnepanelen zal dit een negatief effect hebben op hun energierekening.

(zie zienswijzennota reactie 1g en 1h)

Privacy

Toelichting reclamanten: De reclamanten geven aan erg gesteld te zijn op hun privacy. De toenemende hoogte en het aantal appartementen betekent dat veel meer mensen bij hen naar binnen kunnen kijken, zowel in de tuin als in hun woning.

(zie zienswijzennota reactie 1c)

Drukke, verkeer en parkeren

Toelichting reclamanten: De reclamanten ervaren het plan als te massaal: een toename van 28 woningen vindt men teveel. Ook leiden de extra woningen tot meer verkeersdruk op de buurt. Er is weinig vertrouwen in het verkeersonderzoek dat is gedaan door het adviesbureau Goudappel. De reclamanten geven aan niet te begrijpen hoe het bureau aan de cijfers komt: er zullen toch veel meer verkeersbewegingen zijn dan nu wordt ingeschat? Ook lijkt het of er geen rekening is gehouden met de bestaande parkeer en verkeersproblematiek van de wijk. Deze wordt namelijk als te druk ervaren en er is op dit moment al niet genoeg parkeerplek voor iedereen.

(zie zienswijzennota reactie 1j)

De afwikkeling van verkeer de wijk uit is niet goed onderzocht. Het verkeersonderzoek gaat voorbij aan de al te drukke ontsluiting van de wijk, waar ook nog eens de Teisterbantlaan locatie bij gaat komen straks met 89 woningen. Het onderzoek verwijst naar een eventuele andere ontsluiting, maar alles komt uiteindelijk op de Teisterbantlaan.

(zie zienswijzennota reactie 1f)

Nawoord reclamanten

Momenteel bezorgen de bewoners van de appartementen overlast. Er ligt veel zwerfafval. Het gevoel is dat niet naar de bestaande bewoners wordt geluisterd.

Het gevoel blijft dat het plan te massaal is en teveel impact heeft op hun woongenot. De ruimtelijke onderbouwing en de onderzoeken die zijn gedaan, komen in de ogen van de reclamanten niet overeen met de werkelijke situatie en houdt geen rekening met de sociale impact op de omgeving. De kleine wijzigingen in het bouwplan die de initiatiefnemer biedt om het 'beter te maken', nemen de bezwaren en zorgen van de reclamanten niet weg. Ze hadden liever gehad om in samenspraak, zoals burens dit onderling zaken samen oplossen, naar de ontwikkeling te kijken. Men wil de huidige situatie gehandhaafd zien – dus maximaal 2 bouwlagen.

Procedure – Hoe gaat het verder

Van dit gesprek wordt een verslag gemaakt dat aan de zienswijze wordt toegevoegd.

De procedure is dat het college aan de gemeenteraad een voorstel doet aan de gemeenteraad over het bestemmingsplan en de ingediende zienswijzen. Het is aan de raad om een besluit te nemen om het bestemmingsplan al dan niet vast te stellen. De reclamanten van zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld zodra het bestemmingsplan en de adviesnota over de zienswijzen besproken worden in de besluit voorbereidende commissie en in de raad.

Wanneer de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt deze opnieuw ter visie gelegd voor 6 weken. Binnen die termijn kunnen belanghebbenden die het niet eens zijn met het besluit, beroep aantekenen bij de Raad van State.

Als de gemeenteraad het plan niet vaststelt, zal de gemeente in overleg treden met KleurrijkWonen over mogelijke aanpassingen. de initiatiefnemer met de gemeente om tafel om te kijken naar de vervolgstappen.

Tiel, 13 februari 2023
Ruimtelijke Procedures
E. Rispens