

RUIMTE VOOR RUIMTE

GEMEENTE AALBURG



Stedenbouwkundig Plan
Polderwoningen

BERENHOEKSESTRAAT, WIJK EN AALBURG

29.11.05

1139970
behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van
Mij bekend,
hoofd bureau

mr. Th.B.C.M. Berenschot

RUIMTE *ruimte*
VOOR

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	5	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	21
		Inleiding	21
AANLEIDING LOCATIEONTWIKKELING	7	Rooilijnen en bouwvlak	21
Beleidskader	7	Oriëntatie	22
Inleiding locatie	7	Woningbouwkavels gelegen binnen hindercirkels	22
GEBIEDSANALYSE	9	Bebouwing	22
Oriëntatie	9		
Ruimtelijke opbouw	10	BEELDKWALITEIT	25
Functionele opbouw	12	Bebouwing	25
		Architectuur	26
AANWEZIGE WAARDEN	13		
Archeologie	13	INRICHTING OPENBARE RUIMTE	27
Natuur	13	Verkeer	27
Bodem	14	Verlichting	29
Water	14	Straatmeubilair	30
Riolering	15	Water	32
Milieu	15	Groen	33
Hinderaspecten	16	Profielen	35
PLANCONCEPT	17		
Randvoorwaarden en uitgangspunten	17	BIJLAGE	39
Ontwerpvisie	17		
Inrichtingsplan	19	COLOFON	41

INLEIDING

Voor de 19 'Polderwoningen A en B' gelegen binnen de Ruimte voor Ruimte locatie Berenhoeksestraat te Aalburg wordt een ex artikel 19 lid 1 WRO-procedure gevolgd. Deze vrijstellingsaanvraag sluit aan op de door burgemeester en wethouders van Aalburg reeds verleende vrijstelling van 16 november 2004.

De belangrijkste wijzigingen van onderliggende vrijstellingsaanvraag ten opzichte van bovengenoemde verleende vrijstelling zijn gelegen in de bebouwingseisen voor de Polderwoningen A en B. De wijzigingen zijn als volgt:

- De eis 'aan- en bijgebouwen hebben maximaal 1 bouwlaag' is komen te vervallen;
- De eis 'woonbebouwing met kap heeft maximaal 2 bouwlagen' is gewijzigd in maximaal 3 bouwlagen.

De overige bebouwingseisen opgenomen in onderliggende vrijstellingsaanvraag zijn ten opzichte van de reeds verleende vrijstelling nagenoeg hetzelfde.

AANLEIDING LOCATIEONTWIKKELING

BELEIDSKADER

Mestproblematiek als aanleiding

In het kader van de aanpak van de mestproblematiek is de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken opgesteld. Voor de beëindiging van verschillende takken van veehouderij kan subsidie worden aangevraagd. Indien een beëindigingssubsidie wordt aangevraagd kan op aanvraag ook subsidie worden verstrekt voor de afbraak van stallen. De sloopsubsidie kan alleen worden verstrekt voor gebouwen binnen de reconstructiegebieden.

Ruimte voor Ruimte'-regeling

Om de sloopsubsidies te kunnen financieren is de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling in het leven geroepen. De provincies binnen de concentratiegebieden krijgen de mogelijkheid extra woningen te realiseren bovenop het reeds toegekend reguliere contingent, om met de opbrengsten daarvan de sloop van stallen te betalen. Hieraan zijn meerdere voordelen verbonden. De verstening van het platteland wordt teruggebracht, de milieukwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd en er wordt een bijdrage geleverd aan het

terugdringen van het mestoverschot. De gemaakte afspraken brengen met zich mee dat er in Noord-Brabant 3.000 extra woningen mogen worden gerealiseerd boven op de reguliere aantallen. Op 31 maart 2000 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant ingestemd met het beginsel Ruimte voor Ruimte.

Herziening Streekplan Noord-Brabant

Mede om een toepassing van het 'Ruimte voor Ruimte' beginsel mogelijk te maken is het streekplan herzien (d.d. 22 februari 2002). Centraal in de door de provincie Noord-Brabant gekozen benadering staan ruimtelijke kwaliteitswinst en milieuwinst. Deze worden bewerkstelligd door verspreide bouw van kwalitatief hoogwaardige woningen en ruime woningbouwkavels in ruil voor de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen (minimale oppervlakte 1.000m²). Het betreft een gefaseerde uitvoering verdeeld over meerdere tranches. De bouw van woningen mag uitsluitend plaatsvinden binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster. Ontwikkelingsmogelijkheden van buitengebiedfuncties, agrarische bedrijven en woningen mogen niet in het geding

komen en locaties dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande bebouwing.

Directe relatie sloop stallen

De provincie heeft als voorwaarde aan de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling gesteld dat de ontwikkeling van woningbouwkavels direct dient te worden gerelateerd aan concreet te slopen staloppervlak. Zoals gesteld, mag er voor de sloop van 1000 m² stal 1 woningbouwkavel worden ontwikkeld.

De provincie geeft conform afspraken met de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte dossiernummers vrij van aanvragen voor sloopsubsidie in het kader van de beëindigingsregeling.

AANLEIDING LOCATIEONTWIKKELING

Ruimte voor Ruimte CV

In het kader van de uitvoering van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling is de provincie een samenwerkingsverband aangegaan met de volgende partijen:

- Heijmans IBC
- NIB Capital
- BNG / OPP
- Grontmij

Bovenstaande partijen hebben gezamenlijk een ontwikkelingsmaatschappij opgericht, de Ruimte voor Ruimte CV. Deze ontwikkelingsmaatschappij heeft tot doel het financieren van de sloopvergoedingen; in ruil daarvoor heeft de CV het recht op de ontwikkeling van circa 1000 woningbouw-kavels in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling (1e tranche).

INLEIDING LOCATIE

De onderhavige 'Ruimte voor Ruimte' locatie is 38.130 m² groot en ligt aan de westzijde van de kern Wijk en Aalburg (gemeente Aalburg).

Motivatie deelname gemeente

De te ontwikkelen 'Ruimte voor Ruimte'

kavels zijn bestemd voor woningbouw die buiten het reguliere bouwcontingent gebouwd mogen worden.

De 'Ruimte voor Ruimte' kavels zijn alleen op bebouwingsclusters en binnen een kernrandzone toegestaan en er worden hoge ruimtelijke eisen aan de ontwikkeling gesteld. De ontwikkeling levert een woonlocatie op met hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit en betekent dat elders in het buitengebied stallen worden gesloopt waardoor milieuwinst wordt behaald en de ruimtelijke kwaliteit daar wordt verbeterd. De ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte heeft met de gemeente Aalburg een intentie-overeenkomst ondertekend aangaande de ontwikkeling van woningbouw op de locatie in het kader van de provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling.

Planologische voortoets provincie

Onderhavige 'Ruimte voor Ruimte' locatie is aan de provincie voorgelegd ten behoeve van een planologische voortoets om de haalbaarheid van de locatie te beoordelen. De locatie Berenhoeksestraat is op basis van deze provinciale ambtelijke beoordeling haalbaar bevonden.

Planologische procedure

In veel gevallen is voor de ontwikkeling van de bouw-kavels een wijziging van de vigerende bestemming vereist. Met de provincie Noord-Brabant is afgesproken waar mogelijk met een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te werken (Zelfstandige projectprocedure).

De locatie Berenhoeksestraat, Wijk en Aalburg gelegen in de gemeente Aalburg is gelegen binnen het plangebied van bestemmingsplan 'Buitengebied 1999', waar de gronden de bestemming recreatieve voorziening (paardensportcentrum) en gedeeltelijk agrarisch kernrandgebied hebben. De ontwikkeling van de locatie Berenhoeksestraat, Wijk en Aalburg past niet binnen het huidige bestemmingsplan-regime, waardoor de vrijstellingsprocedure dient te worden gevolgd.

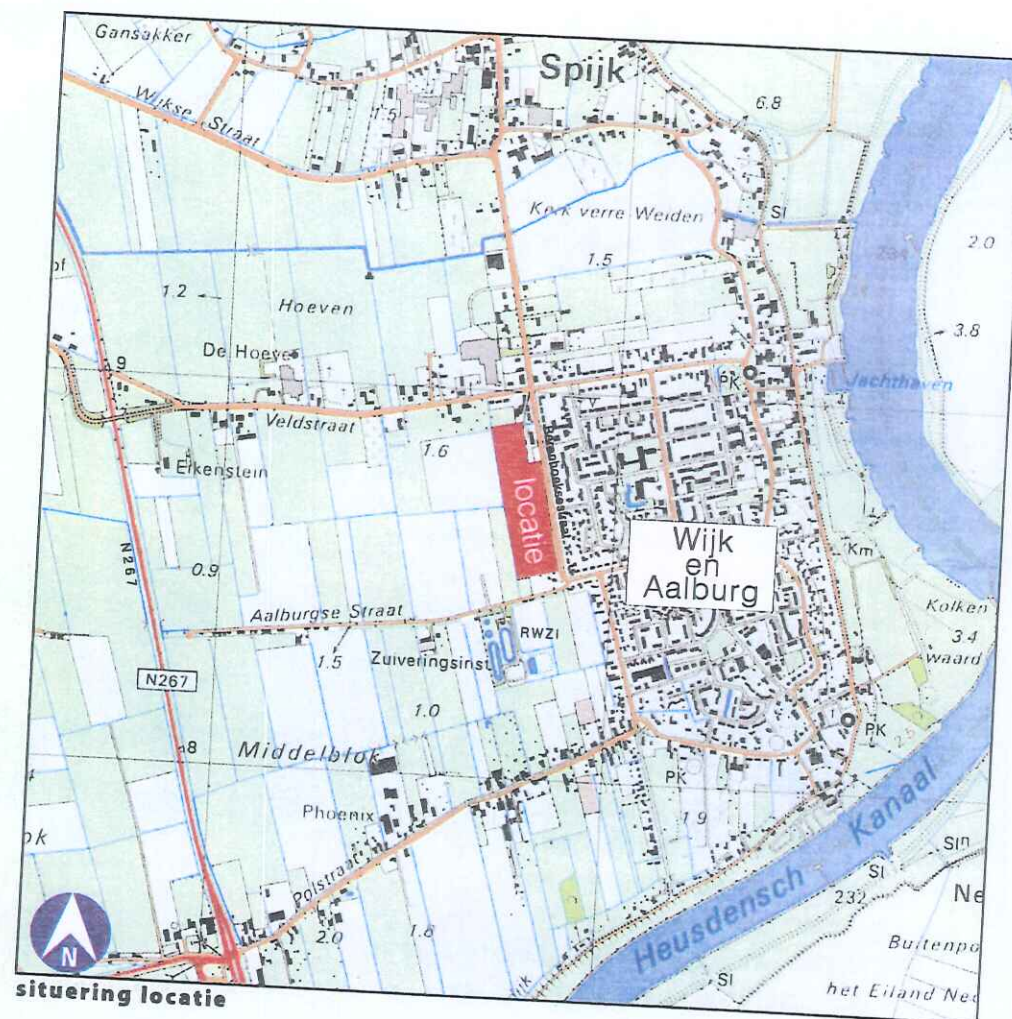
Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de realisatie van de locatie is een exploitatieberekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat het plan binnen de uitgangspunten van de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte uitvoerbaar is.

GEBIEDSANALYSE

ORIËNTATIE

In dit Stedenbouwkundig Plan is de 'Ruimte voor Ruimte' locatie aan de Berenhoeksestraat in de gemeente Aalburg uitgewerkt. De locatie ligt aan de westzijde van de kern Wijk en Aalburg. Het betreft een agrarisch perceel en ligt op de overgang van de bestaande woonkern naar het landelijk gebied.

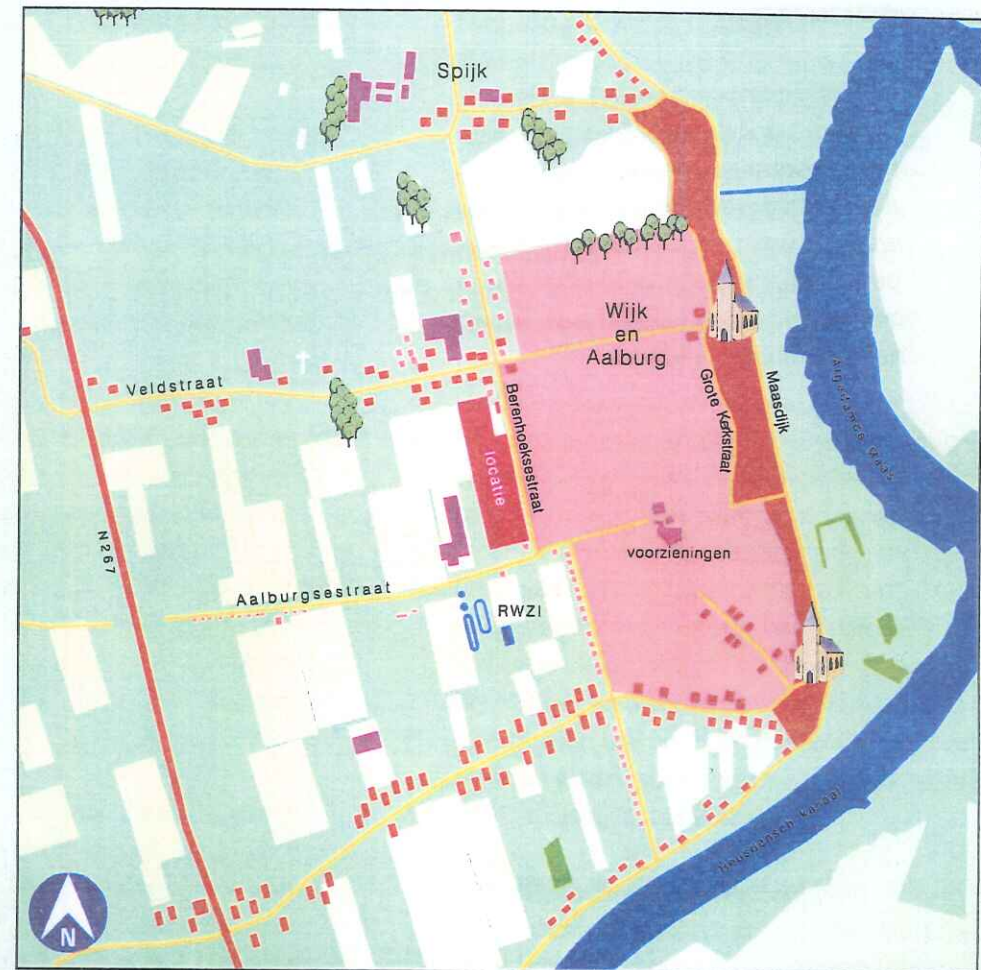


RUIMTELIJKE OPBOUW

Ruimtelijke structuur Wijk en Aalburg

De eerste bebouwing van Wijk en Aalburg concentreerde zich op de hogere gronden langs de Maas, tegenwoordig Afgedamde Maas genoemd. De bebouwing werd gesitueerd op de Maasdijk of langs de Grote Kerkstraat.

De wegen in noord-zuid richting verbonden de dorpen Veen, Spijk, Wijk en Aalburg met elkaar. De wegen die in oost-west richting liggen, ontsloten het achterliggende gebied dat in lange, opstreckende verkavelingen werd ontgonnen. De verkavelingsrichting staat in het algemeen haaks op de richting van de wegen. De gronden, die deel uit maken van een polder, zijn in gebruik als akker- of weiland. Sommige percelen, meestal op de hogere gronden, zijn in gebruik als boomgaard. Langs deze wegen, waaronder Berenhoeksestraat, Veldstraat en Aalburgsestraat, werd in verschillende periodes bebouwing gerealiseerd. Waaronder een bebouwingscluster op de kruising Berenhoeksestraat - Veldstraat, waar een monumentale kortgevelboerderij deel van uit maakt.



ruimtelijke structuur omgeving

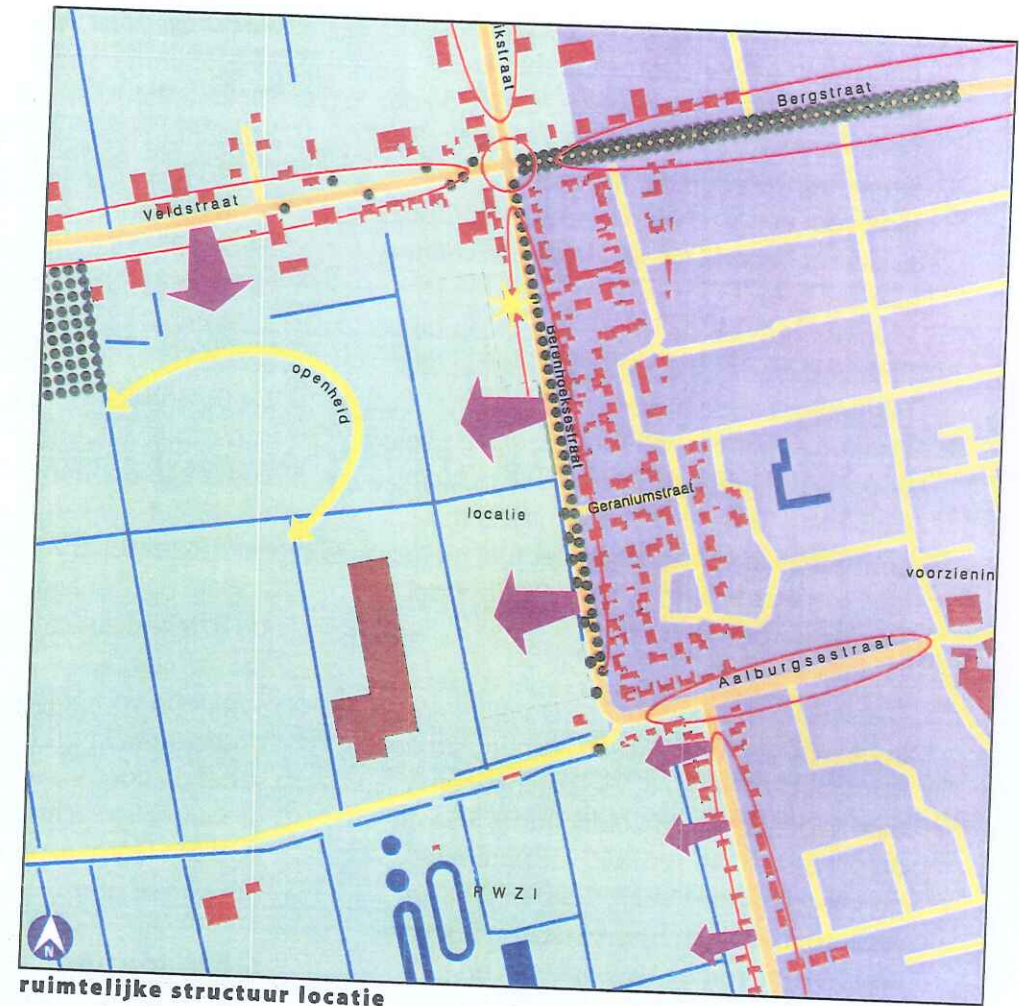
GEBIEDSANALYSE

In de loop van de vorige eeuw is het gebied tussen de Berenhoeksestraat en Grote Kerkstraat volgebouwd. Maatschappelijke voorzieningen zoals een school en winkels zijn centraal in dit gebied gesitueerd.

Bebouwingsstructuur

In de loop van de vorige eeuw is de bebouwing langs de Berenhoeksestraat (maar ook langs andere verbindingswegen) verdicht. Enkele boerderijen, kleinere jaren '50 woningen en vrijstaande woningen uit de jaren '80 bepalen hier het beeld. Kenmerkend is dat de nokrichting van de woningen overwegend parallel aan de straatrichting loopt. Alle woningen zijn georiënteerd naar, en worden ontsloten aan de Berenhoeksestraat. Een monumentale kortgevelboerderij (aangegeven door middel van een ster op figuur: ruimtelijke structuur locatie) is typerend voor dit gebied.

Voor de doorgaande routes geldt dat de bebouwing ruimtelijke eenheden vormen (rode ovals). Zo vormen de bebouwing en het straatprofiel van de Veldstraat een ruimtelijke eenheid.



Het zelfde geldt voor de Perzikstraat, Bergstraat, Aalburgsestraat en het kruispunt Veldstraat -Berenhoekse- straat. Bij de Berenhoeksestraat is hier maar gedeeltelijk sprake van. Hier grenst het open polderland voor een deel aan de straat waardoor er slechts beperkt sprake is van een ruimtelijke eenheid.

Woningbouw op de locatie kan eraan bijdragen dat ook de Berenhoeksestraat een ruimtelijke eenheid wordt.

Typerend voor Wijk en Aalburg zijn de vele doorzichten langs boerderijen en huizen vanaf de doorgaande routes naar het grootschalige achterliggende open polderland (dit wordt aangegeven door middel van paarse pijlen).

Ontsluitingsstructuur

In het gebied rond Wijk en Aalburg ligt een raamwerk van wegen. Wegen met een overwegende noord-zuidrichting, waaronder de Berenhoeksestraat, verbinden de gemeenschappen Veen, Spijk en Wijk en Aalburg met elkaar. Dwars daarop liggen doorgaande routes als Veldstraat en Aalburgsestraat die het achterliggende polderland ontsluiten. Met de komst van de N267 is er een knip gemaakt in de

Aalburgsestraat waardoor deze in westelijke richting doodlopend is geworden. De Berenhoeksestraat is een belangrijke ontsluitingsweg van Wijk en Aalburg en ontsluit aanliggende woningen en de achterliggende woonwijk (oostkant) via de Geraniumstraat en Aalburgsestraat. Vanuit de locatie is de Aalburgsestraat een logische en de kortste route naar enkele maatschappelijke voorzieningen.

De Berenhoeksestraat maakt onderdeel uit van een ontsluitingsweg. Op deze weg blijft daardoor een maximumsnelheid van 50 km per uur van kracht. In het kader van duurzaam veilig verkeer betekent dit onder andere dat het aantal erfontsluitingen op de Berenhoeksestraat, zo gering mogelijk moeten zijn.

Typerend voor Wijk en Aalburg zijn de vele doorzichten langs boerderijen en huizen vanaf de doorgaande routes naar het grootschalige achterliggende open polderland (dit wordt aangegeven door middel van paarse pijlen).

Groenstructuur

Het gebied ten westen van de Berenhoeksestraat is een grootschalige, open polder. Enkele wilgen en elzen staan

hier en daar verspreid. Door de openheid van de polder is het groen aan de achter- en zijtuinen van de Veldstraat en Berenhoeksestraat goed zichtbaar. De variatie van groenstructuren (verschillende hagen, eenzijdige laanbeplanting langs de Berenhoeksestraat, solitaire bomen, diversiteit in soorten en graslanden) bepaald de groene uitstraling.

FUNCTIONELE OPBOUW

Het huidige landbouwkundig gebruik bestaat uit gras- en bouwlanden. Op de topografische kaart van 1990 is te zien dat de 'Ruimte voor Ruimte' locatie destijds een fruitboomgaard was. Enkele restanten zoals een opslagruimte van fruit getuigen daar nog van.

In de nabijheid van de locatie vindt naast bewoning ook bedrijvigheid plaats. Ten westen van de locatie staat een kassencomplex waar heesters worden geteeld. Aan de zuidkant van de Aalburgsestraat staat een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI).

AANWEZIGE WAARDEN

ARCHEOLOGIE

Voor de locatie Berenhoeksestraat in Aalburg is een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd (Archeologisch onderzoek Berenhoeksestraat te Wijk en Aalburg, 21 november 2002, Grontmij Advies & Techniek Drenthe, documentnummer 135463).

Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) ligt het gebied tussen een aantal stroomruggen waar, in de Romeinse tijd en de Middeleeuwen, bewoning heeft plaatsgevonden. Hierdoor krijgt het plangebied binnen de IKAW een classificatie van middelhoge indicatieve waarde. Dit betekent dat er een middelhoge verwachting is van het aantreffen van archeologische vindplaatsen.

Uit onderzoek met behulp van ARCHIS (Archeologisch informatiesysteem) blijkt dat binnen de locatie geen archeologische waarden of monumenten bekend zijn. Binnen een straal van 1 kilometer rond het gebied zijn wel archeologische sporen uit de Romeinse tijd, de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd gevonden.

Tijdens het veldonderzoek zijn in het hele plangebied oeverwalafzettingen aangetroffen. Dit zou kunnen duiden op een uitloper van de hoger gelegen oeverwal waarop bewoning in het verleden mogelijk is geweest. Tijdens het onderzoek is niets aangetroffen dat op bewoning wijst. Toch is de kans aanwezig dat er iets te vinden is. Tijdens bouwwerkzaamheden dient aandacht te worden besteed (zie rapport 'Archeologisch onderzoek Berenhoeksestraat te Wijk en Aalburg') aan eventuele grondsporen in de vorm van bodemverkleuringen en het vóórkomen van archeologische vondsten in de bodem.

NATUUR

Voor de Ruimte voor Ruimtelocatie Berenhoeksestraat gelegen in de gemeente Aalburg is een onderzoek uitgevoerd naar de natuurwaarden (Grontmij Advies & Techniek, Eindhoven, Locatieonderzoek natuurwaarden Aalburg, documentnummer 134527/51/R002, d.d. 28 juli 2005). Uit het onderzoek blijkt dat de locatie geen onderdeel uitmaakt van Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden en in het vigerend bestemmingsplan zijn geen (gebieds)delen aangewezen als bos en/of natuur. In het Streekplan maakt het plangebied onderdeel uit van de Agrarische Hoofdstructuur (AHS) - landbouw en maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), inclusief zoekgebied 'Ruime Jas'. De beschermingsformule uit het Structuurschema Groene Ruimte-2 is derhalve niet op de planontwikkeling van toepassing. Voor het kappen van bomen in het plangebied is een kapvergunning vereist in het kader van de APV.

Op basis van de beschikbare inventarisatiegegevens, aangevuld met de resultaten uit het veldbezoek kan worden geconclu-

deerd, dat:

- binnen het plangebied geen beschermde plantensoorten voorkomen;
- binnen en in de omgeving van het plangebied naar verwachting diverse algemene vogelsoorten broeden. Bij de planning van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels (15 maart - 15 juli);
- binnen het plangebied waarschijnlijk 6 algemene soorten beschermde zoogdieren voorkomen. Met het van kracht worden van de AMVB art. 75 van de Flora- en faunawet geldt voor deze soorten ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling;
- binnen het plangebied waarschijnlijk 4 algemene soorten beschermde amfibieën voorkomen. Met het van kracht worden van de AMVB art. 75 van de Flora- en faunawet geldt voor deze soorten ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling;
- binnen het plangebied geen andere beschermde dieren voorkomen.

BODEM

Uit veldonderzoek (Verkenkend bodemonderzoek Locatie Berenhoeksestraat te Wijk en Aalburg, 23 oktober 2002, Grontmij Advies & Techniek, documentnummer R001) blijkt dat, ter plaatse van de locatie, de bodem tot 0,70 m beneden maaiveld bestaat uit zwak tot matig humeuze klei. Onder deze laag bestaat de bodem uit uiterst siltige klei. De maaiveldhoogte varieert van NAP (Nieuw Amsterdams Peil) +1,10 in het zuidelijk deel tot NAP +1,80 m in het noordelijk deel van de locatie. Op basis van de bodemkaart wordt de gemiddeld hoogste grondwaterstand op 0,40 m beneden maaiveld geschat. Gezien de relatief hoge grondwaterstanden en de kleiige opbouw van de bodem is infiltratie van regenwater beperkt.

AANWEZIGE WAARDEN

WATER

Ontwatering/ afwatering

De huidige af- en ontwatering van het poldergebied vindt plaats door een stelsel van waterlopen die in noord-zuidrichting liggen. Haaks op deze sloten loopt, onder andere dwars door de locatie, een watergang van het Waterschap Alm & Biesbos die al het water in westelijke richting afvoert. Het waterschap bepaalt het zomer- en winterpeil van de watergangen (zie notitie haalbaarheidsonderzoek duurzaam waterbeheer, Grontmij, 31.1aal.1\134527\BoWa\RvR\N001.doc).

RIOLERING

Op de watergang parallel aan de Berenhoeksestraat bevindt zich ter hoogte van de Geraniumstraat een overstort van het rioolstelsel van Aalburg. Het overstorten van vuil water is ongewenst. Hiertoe wordt er een randvoorziening, bestaande uit een betonnen buis met een diameter van 1,6 m en een lengte van 100 meter, op de locatie gerealiseerd. Eventuele overstort van de randvoorziening vindt buiten de locatie plaats.

Op de locatie speelt duurzaam waterbeheer een rol. Dit betekent onder andere dat schoon water wordt afgekoppeld en wordt geloosd op het oppervlaktewater. Het vuile water uit de locatie gaat naar het DWA-riool.

MILIEU

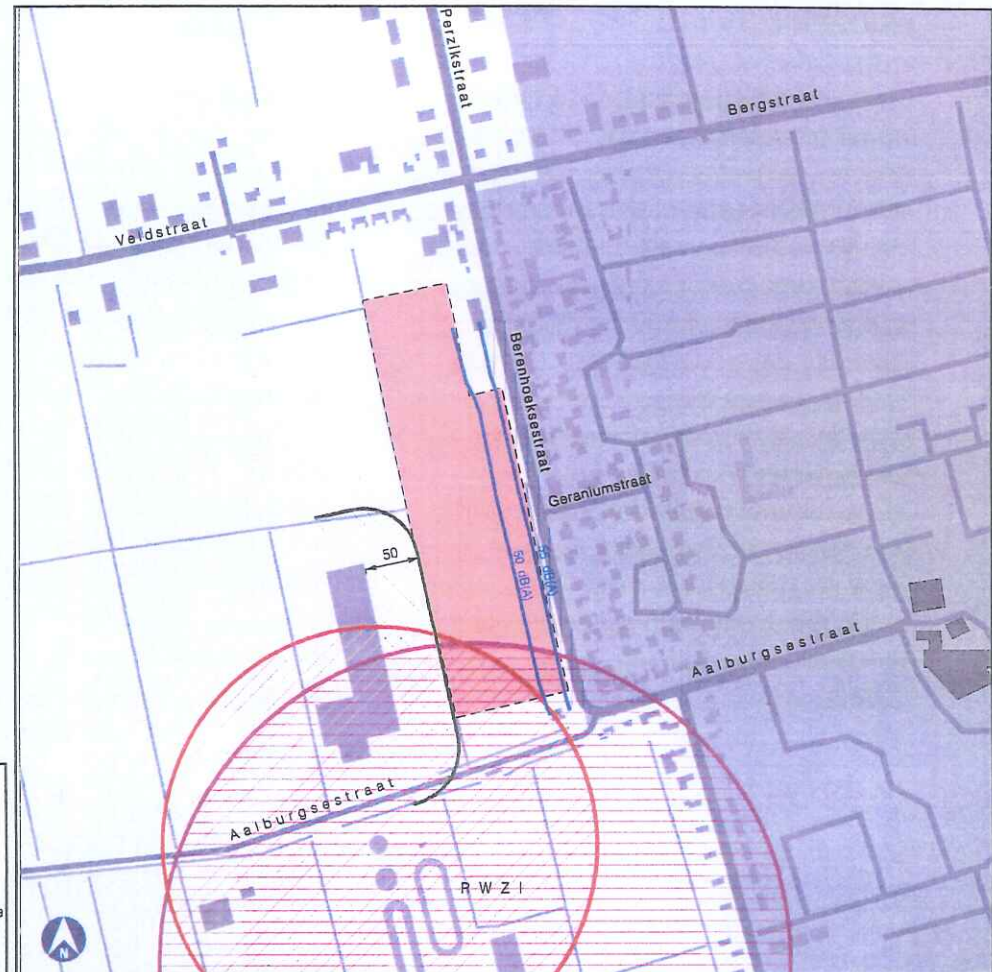
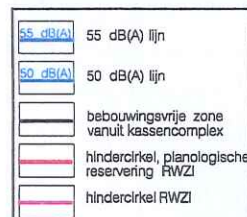
Bodem

Voor de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennd bodemonderzoek, locatie Berenhoeksestraat te Wijk en Aalburg, 16 januari 2003, Grontmij Advies&Techniek, rapportnummer R001).

Tijdens veldwerkzaamheden zijn diverse bijmengingen met puin in de bovengrond waargenomen. Laboratoriumonderzoek wees uit dat in verschillende monsters koper aanwezig was. Het is mogelijk dat de aanwezigheid van koper wordt veroorzaakt door het puin. Ook wees laboratoriumonderzoek uit dat chroom in het grondwater aanwezig is. De aangetroffen licht verhoogde gehalten aan zware metalen vormen echter geen belemmering voor de geplande nieuwbouw. Indien tijdens graafwerkzaamheden grond vrijkomt en deze elders "in het werk wordt toegepast" wordt veelal door het bevoegd gezag een partijkeuring in het kader van het Bouwstoffenbesluit geëist.

HINDERASPECTEN

De milieuhindercirkel van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI), gelegen aan de zuidkant van Aalburgse straat, overlapt de zuidwesthoek van de locatie. Tevens wordt er een planologische reservering voor de RWZI in acht genomen. Hierdoor wordt plaatselijk de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Woonbebouwing moet buiten de hindercirkels worden gerealiseerd. Tuinen, bijgebouwen en openbare voorzieningen mogen binnen de hindercirkel liggen. Langs de Berenhoeksestraat zijn geluidsmetingen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen woningen binnen circa 14 meter vanuit de as van de rijbaan, binnen de 55 dB(A) lijn, gebouwd mogen worden. Vanuit het kassencomplex moet een zone van 50 meter vrij van bebouwing blijven. De exploitatiegrens valt net buiten deze zone. Deze 50 meterlijn vormt dus geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden.



hinderaspecten

PLANCONCEPT

RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan wordt een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten gehanteerd. De randvoorwaarden zijn die punten waar, in het plan aan voldaan moet worden. Uitgangspunten zijn keuzes die in het verdere planproces een sturende rol vervullen en waarvan, onder omstandigheden, mag worden afgeweken.

Randvoorwaarden:

- Het percentage uitgeefbaar oppervlak binnen de locatie is gesteld op circa 80 %.
- Aan de noordkant van de locatie worden in ieder geval twee kavels van elk 1.000 m² gerealiseerd. Daarnaast worden vier kavels van totaal 3.000 m² aan de noordwestzijde ingepast.
- Het aantal aansluitingen op de Berenhoeksestraat dient te worden geminimaliseerd.
- Realiseren van een schouwpad langs de watergang in het midden van de locatie.
- Er wordt geen woonbebouwing gerealiseerd binnen de milieuhindercirkels van de RWZI.

- Er wordt geen woonbebouwing in de geluidszone van 55 dB(A) van de Berenhoeksestraat gerealiseerd.
- Er wordt geen woonbebouwing gerealiseerd binnen de 50 meterzone gerekend vanuit het kassencomplex.
- Verkeersstructuur volgens het principe 'duurzaam veilig'.
- Bergen en vertraagd afvoeren van hemelwater binnen de locatie.

Uitgangspunten:

- Voorzijden van woningen situeren naar Berenhoeksestraat waardoor deze straat een ruimtelijke eenheid wordt.
- Zicht houden vanaf Berenhoeksestraat op het achterliggende open polderland.
- Zicht houden vanuit de locatie op het polderland.
- Streven naar voorkantsituaties naar het polderland waardoor een aantrekkelijk zicht op de dorpsrand gehandhaafd blijft.
- Parkeren op eigen terrein.

ONTWERPVISIE

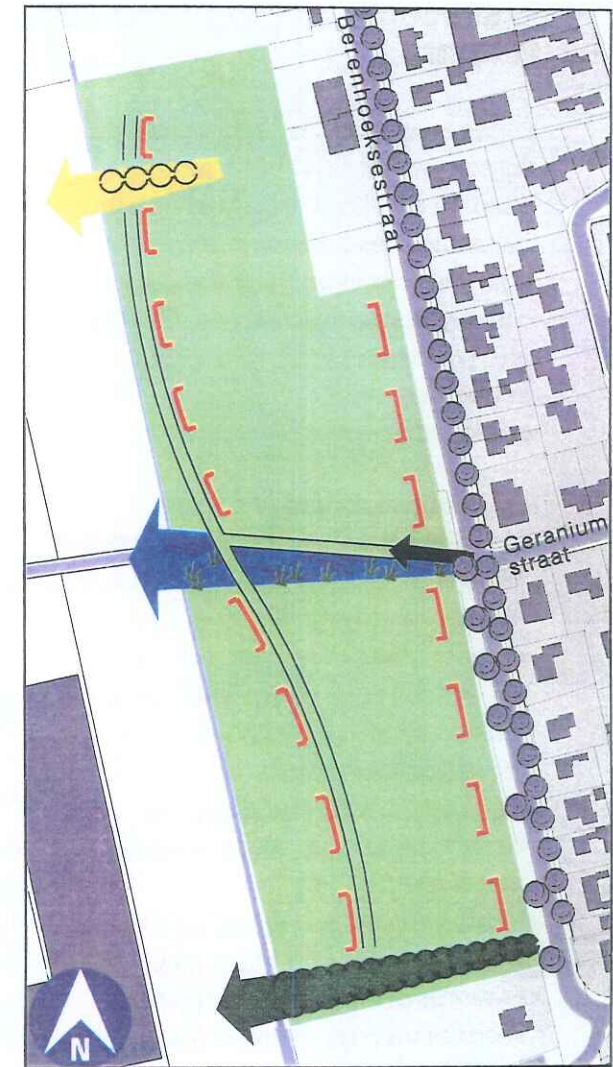
De Berenhoeksestraat wordt stedenbouwkundig afgerond door de voorzijden van de woningen te richten naar deze straat. De monumentale boerderij ten noorden van de locatie dient als inspiratiebron voor de typen bebouwing. In het ontwerp zullen deze woningen 'Lintwoningen' worden genoemd.

Aan de westkant van de locatie worden woningen gebouwd waarvan een deel met de voorzijde georiënteerd is op het polderlandschap, waardoor de polder als 'voortuin' gezien kan worden. Door een lage bebouwingsdichtheid, voorkantsituaties en ruime achtertuinen naar het landschap, ontstaat een geleidelijke overgang van het landschap naar stedelijk gebied. Deze woningen worden 'Polderwoningen' genoemd.

Een centraal gelegen straat is de entree van de locatie. Vanuit deze entree is direct zicht over het open polderlandschap. Haaks hierop ontsluit een slingerende weg de 'Polderwoningen'. Door de vorm en de ligging van deze weg worden er zowel voorkanten als achterkanten naar het landschap gerealiseerd.

PLANCONCEPT

Drie openbare ruimtes met elk een eigen uitstraling en functie staan haaks op de ontsluitende straat. De entree van de wijk wordt gemarkeerd door een 'blauwe' plek. Hier kan het hemelwater vanuit de wijk gebufferd worden. Een 'groene' plek markeert de meest zuidelijke openbare ruimte. Hier kunnen verschillende functie gebundeld worden. Te denken valt aan een langzaamverkeerroute, boomgaard, keerlus en speelruimte. De derde openbare ruimte is de 'gele' plek die bestaat uit een verhard plein waar vandaan een mooi uitzicht is over het polderland. Het plein dient ter ontsluiting van een aantal woningen en is tevens een keerlus.



ontwerpvisie

INRICHTINGSPLAN

Het inrichtingsplan is op basis van de randvoorwaarden, de uitgangspunten en de ontwerpvisie tot stand gekomen. Zoals gesteld in de ontwerpvisie zijn er twee typen woningen te onderscheiden; 'Lintwoningen' en 'Polderwoningen'. De Lintwoningen zijn georiënteerd naar en worden ontsloten ontsloten vanaf de Berenhoeksestraat. De monumentale kortgevelboerderij ten noorden van de locatie dient als inspiratiebron voor de te bouwen woontypologie. Dit betekent dat de nieuwe woningen refereren aan de kortgevelboerderij. Dit uit zich in de toe te passen materialen en in de architectuur van de 'Lintwoningen'. De architectuur wordt vastgelegd door middel van nok- en goothoogtes en het toepassen van een zadeldak met wolfseinden. De woningen worden opgetrokken uit gebakken materialen in natuurlijke tinten. De 'Polderwoningen' worden via een slingerende straat ontsloten. Voor deze woningen wordt geen specifieke typologie opgelegd. Wel is het van belang dat er een zachte overgang van stedelijk gebied naar het landschap gerealiseerd wordt. De toe

te passen architectuur is vrij, maar materialisering van gevels wordt wel vastgelegd zodat er toch enigszins een uniform beeld ontstaat.

De drie openbare plekken, die uitzicht bieden op het landschap, krijgen door onder andere het toe te passen groen een eigen karakter.

In de meest zuidelijke plek worden hoogstam fruitbomen toegepast. Deze fruitbomen verwijzen naar een voormalige boomgaard op deze plek. De bomen komen in kruidenrijke onderbeplanting te staan. Ook in de meest noordelijke ruimte komen fruitbomen. Deze bomen begeleiden het zicht naar het open polderlandschap. In tegenstelling tot de boomgaard, staan deze fruitbomen in verharding.

De middelste openbare ruimte heeft als doel, naast ontsluiting, het bufferen van hemelwater. Ruigtekruiden en wilgenstruweel dragen bij aan het groen-blauwe karakter.

In de volgende hoofdstukken worden het inrichtingsplan per onderdeel, zoals rooilijnen, bouwvlakken, bebouwing, verkeer en groen verder uitgewerkt.



inrichtingsplan (indicatieve verkaveling)

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet welke onderdelen deel uitmaken van het vrijstellingsverzoek ex. artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening. De twee kaartjes (vrijstellingskaart en zijgrens (indicatieve verkaveling)) laten een visuele vertaling van hetgeen in de tekst is weergegeven, zien. Alleen deze onderdelen zijn juridisch bindend.

De voorgaande hoofdstukken zijn een toelichting, aan de hand van een indicatieve verkaveling, op de planologische vrijstelling. Het hoofdstuk beeldkwaliteit, dat door de gemeente is vastgesteld, zal fungeren als toetsingskader voor de bouwvergunningaanvragen voor deze locatie.

ROOILIJNEN EN BOUWVLAK

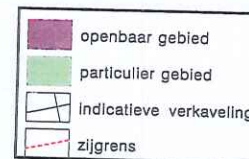
Rooilijnen

De rooilijnen moeten worden gezien als formele lijnen waarin of waarachter de voorgevels van de woningen worden geplaatst.

Voor de 'Polderwoningen A' ligt de voorge-

velrooilijn op 5 meter uit de kavelgrens ontsluitingszijde kavel. De woningen dienen met minimaal 1 punt in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd. De achtergrenzen liggen 5 meter uit de achterliggende kavelgrens. De zijgrenzen liggen 5 meter uit de zijliggende kavelgrens met uitzondering van de zijgrenzen zoals aangegeven op de tekening 'zijgrens (indicatieve verkaveling)' waar de zijgrenzen 3 meter uit de zijliggende kavelgrens liggen.

Voor de 'Polderwoningen B' ligt de voorgevelrooilijn op 7 meter (zie figuur vrijstellingskaart) uit de kavelgrens ontsluitingszijde kavel. De woningen dienen met minimaal 1 punt in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd. De zijgrenzen van het bouwvlak liggen 3 meter uit de kavelgrens en de achtergrenzen liggen 5 meter uit de kavelgrens.



Bouwvlak

Om het beeld van vrijstaande woningen te kunnen garanderen is een bebouwings-vrije zone aan de voor-, zij- en achtergrenzen opgenomen. De rooilijnen of voor-grenzen en de zij- en achtergrenzen vormen het bouwvlak. De woningen, aan- en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. De hierbinnen te realiseren woningen mogen inclusief aan- en bijgebouwen een maximale bebouwingsoppervlakte hebben van 250 m².

ORIËNTATIE

De woningen zijn over het algemeen met de meest representatieve gevel naar de ontsluitingsweg georiënteerd. In een aantal specifieke gevallen is aanleiding om uit te gaan van een zogenaamde tweezijdige oriëntatie. De reden hiervan is het voorkomen van blinde gevels, die zijn gericht naar het openbaar gebied en hierdoor afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit belevingswaarde.

WONINGBOUWKAVELS GELEGEN BINNEN HINDERCIKELS

Wanneer sprake is van een woningbouw-kavel waarvan het bouwvlak deels in een hindercirkel ligt, dan is bebouwing met een woonbestemming binnen deze hindercirkel niet toegestaan. Bijgebouwen mogen wel binnen de hindercirkel worden gesitueerd.

BEBOUWING

Wonen

Per woningbouwkavel mag maximaal 1 woning worden gerealiseerd.

De 'Polderwoningen A en B' hebben maximaal 3 bouwlagen¹ met kap of 3 bouwlagen¹ zonder kap boven peil. Indien de woning uit 3 bouwlagen¹ zonder kap bestaat, dan dient de derde bouwlaag¹ een setback te zijn. De maximale nok/bouwhoogte van deze woningen is 10 meter. De nokrichting van de woningen is vrij. Indien de woningen worden voorzien van een dak, dan bedraagt de helling minimaal 35° en maximaal 60°.

Indien op een woningbouwkavel meer dan één typologie van toepassing is, dan geldt die typologie waarbinnen de bebouwing overwegend is gesitueerd. De bouwvoorschriften behorend bij deze typologie zijn dan van toepassing.

Aan- en bijgebouwen

De architectuur van de aan- en bijgebouwen sluit aan bij de architectuur van de woning.

De aan- en bijgebouwen op de 'Polderwoningen A en B' hebben een maximale nok/bouwhoogte van 6 meter en een maximale goothoogte van 3,5 meter. De aan- en bijgebouwen hebben een plat dak of een zadeldak met een dakhelling van minimaal 35° en maximaal 60°. De nokrichting van de aan- en bijgebouwen is vrij.

¹ Onder bouwlaag wordt verstaan: een verdieping van zodanige afmetingen en vorm dat de daardoor ontstane ruimte zonder ingrijpende voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor woonfuncties en daarmee gelijke gebruiksmogelijkheden biedt als de daaronder gelegen bouwlagen.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

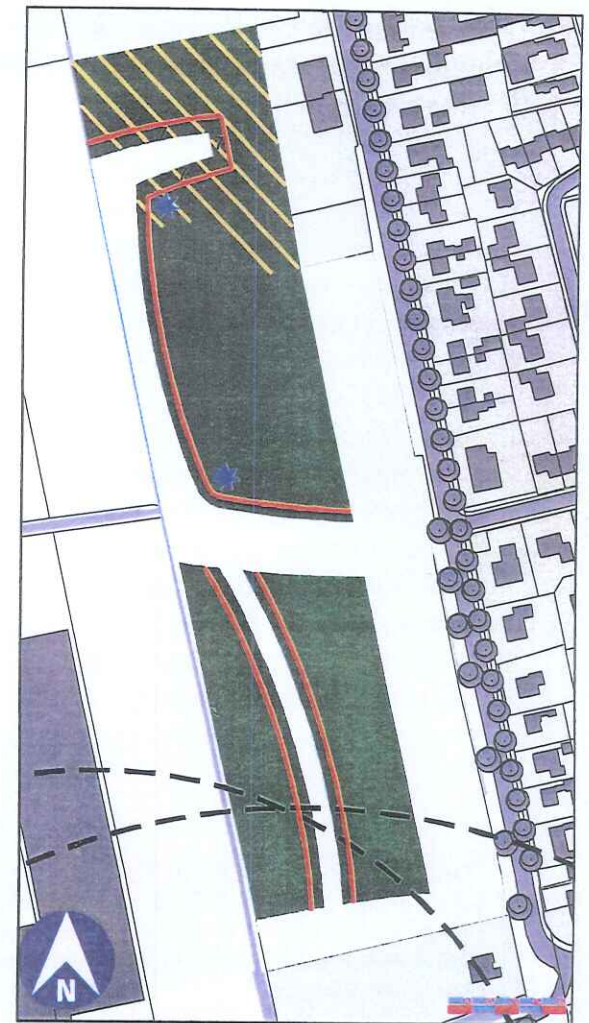
In nevenstaand tabel worden de bebouwingseisen voor de verschillende typologieën weergegeven.

BEBOUWINGSEISEN			Woningtype	
			Polderwoning A	Polderwoning B
Algemeen	Bepaling bouwvlak	Bebouwingsvrije zone tot voorste kavelgrens	5 m	7m
		Bebouwingsvrije zone tot zijdelingse kavelgrenzen	5 m*	3 m
		Bebouwingsvrije zone tot achterliggende kavelgrens	5 m	5 m
	Situering bebouwing	Binnen bouwvlak	Ja	Ja
	Max. bebouwd oppervlak	Inclusief aan- en bijgebouwen	250 m ²	250 m ²
Woonbebouwing	Bouwmassa	Aantal bouwlagen ¹ boven peil	Max. 3	Max. 3
		Dakvorm	Kap	Kap
		Dakhelling	Min. 35° - max. 60°	Min. 35° - max. 60°
		Maximale nokhoogte	10 m	10 m
		Maximale goothoogte	6 m	6 m
		Nokrichting	Vrij	Vrij
	Bouwmassa	Aantal bouwlagen ¹ boven peil	3	3
		Dakvorm	Plat dak met 3° bouwlaag setback	Plat dak met 3° bouwlaag setback
		Maximale bouwhoogte	10 m	10 m
Aan- en bijgebouwen	Koppeling garage	Aan hoofdgebouw/woning	Vrij	Vrij
	Dak	Dakvorm	Vrij	Vrij
		Dakhelling	0°, Min. 35°-max.60°	0°, Min. 35°-max. 60°
	Nokhoogte	Maximaal	6 m	6 m
	Nokrichting	Dwars of langs	Vrij	Vrij
	Goot/bouwhoogte	Maximaal	3,5 m	3,5 m
Parkeren	Op eigen terrein	Aantal parkeerplaatsen (minimaal)	2	2
Erfafscheidingen	Hoogte	Voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan	Max. 1 m	Max. 1 m
	Hoogte	Achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan	Max. 2 m	Max. 2 m

* De zijgevelrooilijn gelegen aan de zijde van het particulier gebied van de twee zuidwestelijk gelegen kavels ligt op 3 meter uit de kavelgrens zoals is aangegeven op de figuur 'zijgrens (indicatieve verkaveling)'.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

-  typologie polderwoningen, A
vrijstellingsgebied
-  typologie polderwoningen, B
vrijstellingsgebied
-  hindercirkel
-  rooilijn, afstand tot erfgrans 5 m
-  rooilijn, afstand tot erfgrans 7 m
-  hoekwoning, dubbele orientatie



vrijstellingskaart

BEBOUWING

Wonen

De 'Lintwoningen' refereren naar de langs de Berenhoeksestraat gelegen monumentale kortgevelboerderij. Dit houdt in dat de woningen worden opgetrokken uit gebakken stenen in natuurlijke tinten. De woningen zijn voorzien van een zadeldak met bij voorkeur wolfseinden. De daken zijn voorzien van dakpannen in de kleuren grijs of zwart, of natuurlijk riet.

De 'Polderwoningen A en B' worden opgetrokken uit gebakken stenen in natuurlijke tinten.

De erfafscheiding wordt bij voorkeur uitgevoerd in hagen of andere beplanting. Indien de voorkeur uitgaat naar een stenen erfafscheiding, dan dient deze in stijl met de architectuur van het hoofdgebouw te zijn.

Aan- en bijgebouwen

De architectuur van de aan- en bijgebouwen sluit aan bij de architectuur van de woning.

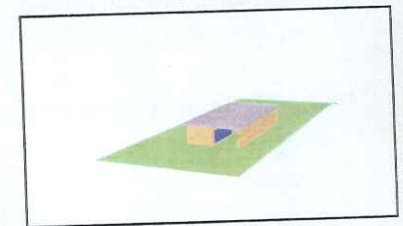
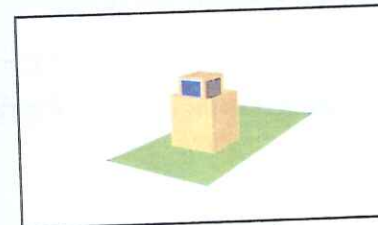
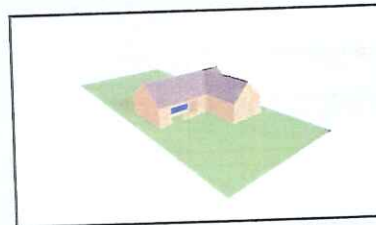
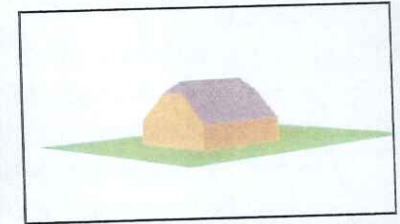
Wonen 'Lintwoningen'	kleurgebruik gevels	gebakken steen
	materiaalgebruik	natuurlijke tinten
	dakpannen	grijze tot en met zwarte dakpannen, natuurlijk riet
Wonen 'Polderwoningen A en B'	kleurgebruik gevels	gebakken steen
	materiaalgebruik	natuurlijke tinten
	dakpannen	grijze tot en met zwarte dakpannen
Aan- en bijgebouwen	architectuur	in stijl met de architectuur hoofdgebouw/woning
Erfafscheidingen		bij voorkeur hagen of groen materiaal, indien muren dan in stijl met architectuur hoofdgebouw

ARCHITECTUUR

De hiernaast afgebeelde referenties dienen als voorbeelden voor de toe te passen architectuur op de betreffende woningbouwkvavels.



referenties lintwoning



referenties polderwoningen A en B

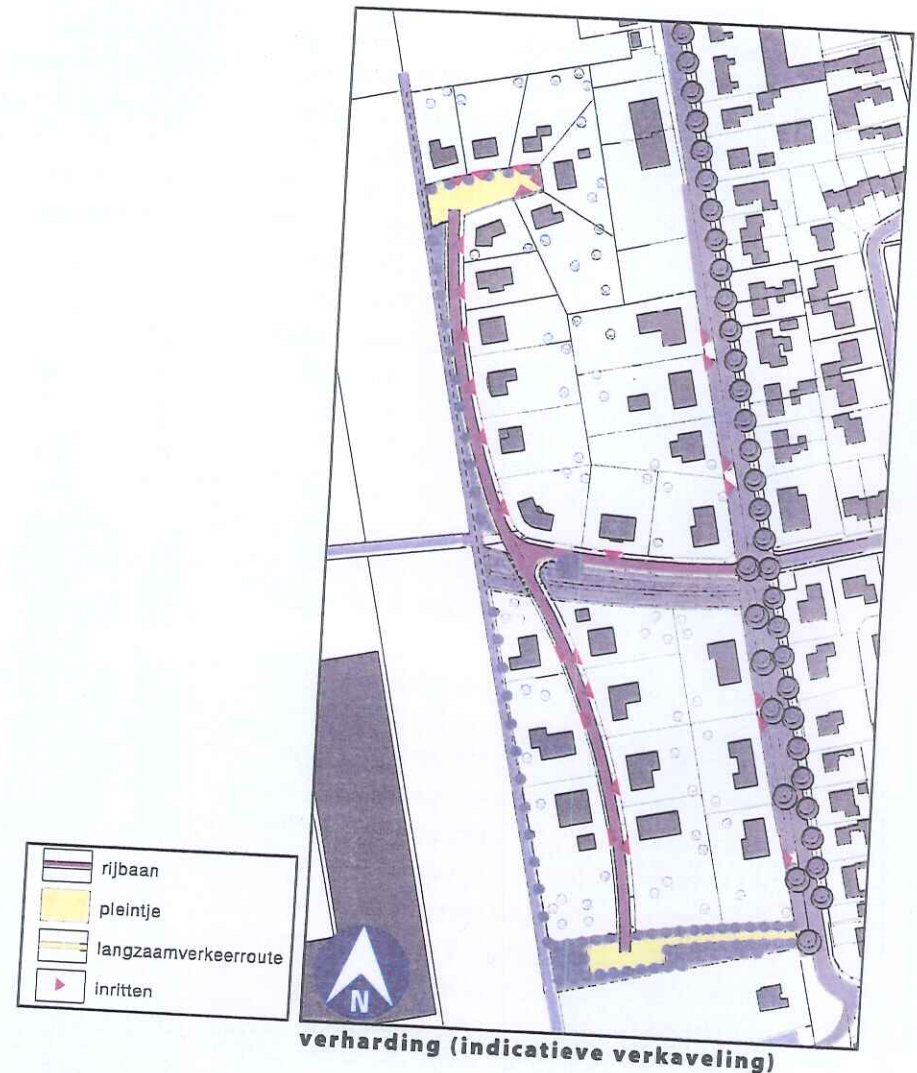
INRICHTING OPENBARE RUIMTE

VERKEER

Ontsluiting

Een interne ontsluitingsweg die tegenover de Geraniumstraat aansluit op de Berenhoeksestraat biedt toegang tot alle 'Polderkavels'. Bij de entree van de locatie gaat de weggebruiker over van 50 km/uur gebied naar 30 km/uur gebied. De aansluiting op de Berenhoeksestraat wordt van een plateau voorzien. Vanwege de lage verkeersintensiteit en lage maximumsnelheid, kan de wegbreedte worden geminimaliseerd. De breedte van de rijloper wordt gedimensioneerd op het gebruik van vuilnisauto's, maar ook op de draaicurve van de inritten naar de woningen toe (zie profielen).

Vanwege de lage verkeersintensiteit (alleen bewoners maken gebruik van deze straat) maken ook fietsers en voetgangers gebruik van de rijbaan. De straat wordt uitgevoerd in gebakken klinkers, keiformaat, kleur roodbruin, keperverband. Ten behoeve van het versterken van de bermen worden langs de rijbaan grasbetontegels toegepast. Aan weerszijden 50 cm breed.



INRICHTING OPENBARE RUIMTE

De pleintjes aan de noord- en zuidkant van de locatie dienen onder andere voor het keren van vuilnisauto's, maar ook als speelplek en als ruimte waaraan woningen zijn gesitueerd. In het zuidelijk plein maakt een langzaamverkeerroute ook onderdeel hiervan uit. De pleintjes hebben duidelijk een andere functie dan de straat. Om dit verschil duidelijk te maken, is er gekozen voor een ander verhardingsmateriaal dan de straat. Ze worden uitgevoerd in grote gebakken klinkers (Lingeformaat), kleur geel. In verband met het draaien van vuilnisauto's en het gebruik van de langzaamverkeerroute bij calamiteiten, is ook hier gekozen voor het keperverband. Dit is een sterk straatverband.

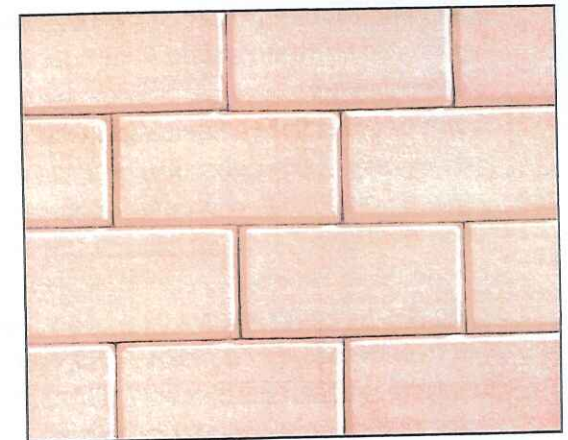
Enkele verkeerstechnische maatregelen als een plateau op de kruising Berenhoeksestraat (waarvan een vierde deel voor rekening komt bij Ruimte voor Ruimte CV), een inritconstructie bij de langzaamverkeerroute - Berenhoeksestraat en een remmende voorziening ter hoogte van de oversteek van het bergbezinkbasin, dragen bij aan de verkeersveiligheid. De remmende voorziening in de slingerende weg ter hoogte van het retentiebekken kan uitgevoerd worden in natuursteenkeien.

Parkeren

Parkeren in het openbaar gebied is niet toegestaan; parkeren geschiedt op eigen terrein. Per woningbouwkavel dient voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd.



materialisering rijbaan



materialisering langzaamverkeerroute

VERLICHTING

De straat, de pleintjes en de langzaamverkeerroute worden door één type mast en armatuur verlicht.

De verlichting wordt eenzijdig geplaatst. Hiervoor wordt de brede berm van de straat gekozen.

Op de pleintjes komt de verlichting in de verharding te staan.

De precieze locatie van de mast is onder andere afhankelijk van de toekomstige ligging van de inritten, de gekozen armatuur, de hoogte van de mast en de benodigde lichtopbrengst.

De technische gegevens van de gekozen verlichting zijn als volgt:

- Conische, thermisch verzinkte masten;
- Masten gecoat, kleur RAL 6009;
- Lichtpunthoogte 4 meter;
 - Armaturen Philips, HPS 100;
- TL 36 lampen (wit licht) met dimmogelijkheid;
- Verlichting volgens richtlijnen van NSWV.



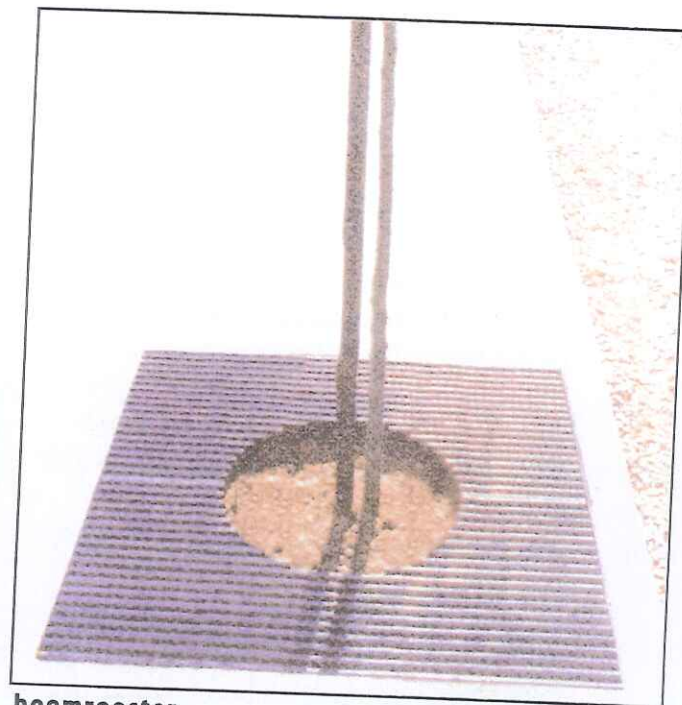
STRAATMEUBILAIR

Om te voorkomen dat met name kinderen makkelijk in de drassige vegetatie of in de sloot terechtkomen, worden er op twee plekken hekjes geplaatst. Aan weerszijde van de straat ter hoogte van het retentiebekken, maar ook bij het plein dat eindigt bij de westelijke sloot worden hekjes toegepast. Het betreft een hekwerk dat standaard in de gemeente Aalborg, bij onder andere bruggen, wordt toegepast. Het bestaat uit twee horizontale liggers die voor de helft verzonken zijn in stalen staanders. Het hekwerk wordt thermisch verzinkt en gepoedercoat, kleur Ral 6009, uitgevoerd.



INRICHTING OPENBARE RUIMTE

De bomen op het plein komen in de verharding te staan. Daartoe worden boomkransen toegepast van Velopa, type Boston 1220 mm x 1220 mm.



boomrooster

WATER

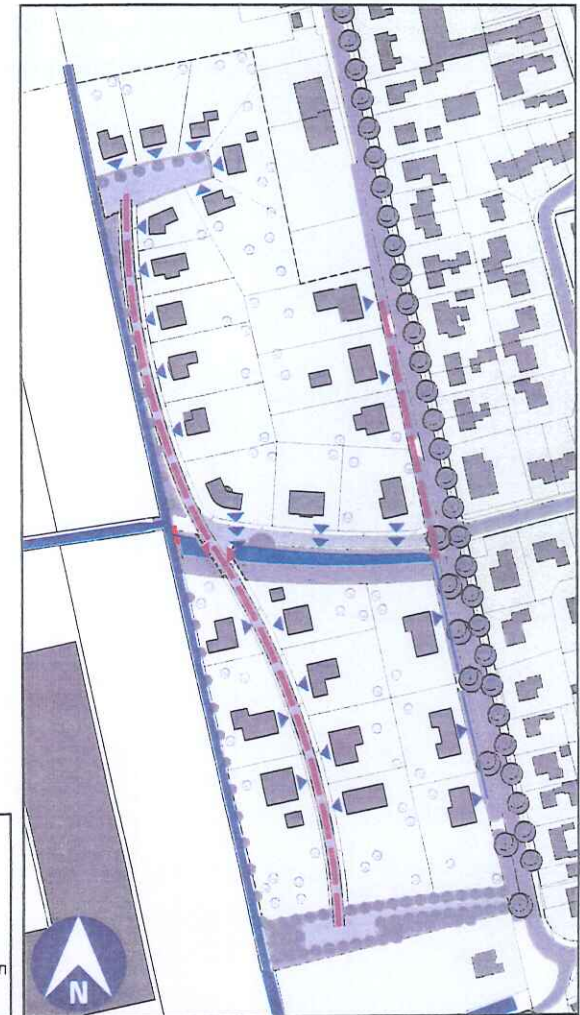
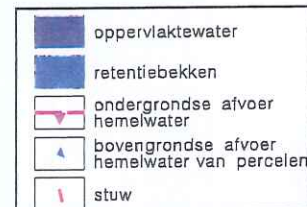
In de locatie wordt een duurzaam watersysteem toegepast. Het schone hemelwater afkomstig van de wegen en de daken van woningen wordt gescheiden van het vuile water opgevangen en afgevoerd naar een centraal gelegen retentiebekken. Het hemelwater afkomstig van de woningen wordt bovengronds afgevoerd naar de weg, alwaar het water via kolken ondergronds door middel van een leiding wordt afgevoerd naar het retentiebekken. Ter plaatse van wijkontsluitingsweg (loodrecht op de Berenhoeksestraat) wordt het hemelwater afkomstig van de woningen en de weg oppervlakkig over de weg afgevoerd naar het retentiebekken. Op de overgang van de locatie met het achterliggend land wordt bovenstrooms een klepstuw geplaatst.

Het duurzame watersysteem wordt door Grontmij, afdeling Land en Water, verder uitgewerkt in het 'Advies bouwrijp maken en waterhuishoudkundig plan'. Voor het opstellen van dit technisch advies worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Om wateroverlast te voorkomen dient het

retentiebekken minimaal 900 m³ te kunnen bergen (gebaseerd op T = 300) conform eisen Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch;

- Voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden ter plaatse van het retentiebekken dient aan weerszijde van het retentiebekken 5 meter onderhoudsstrook gereserveerd te worden conform eisen Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch;
- De randvoorziening wordt onder de wijkontsluitingsweg gesitueerd conform wensen gemeente Wijk en Aalburg.



principe watersysteem
(indicatieve verkaveling)

GROEN

Haaks op de slingerende straat zijn drie verschillende groengebieden te onderscheiden. De langzaamverkeerroute en de keerlus aan de zuidzijde van de locatie wordt gemarkeerd door een kleine fruitboomgaard. In het middengebied bepaalt kruidenrijke vegetatie ter plaatse van een retentiebekken en wilgenstruweel langs het schouwpad de groene kwaliteit. Op het pleintje aan de noordkant van de locatie komt een rij bomen te staan die het zicht naar het landschap begeleidt.

Op de perceelgrens van de 'Polderkavels' ten plaatse van het noordelijke plein worden lage hagen aangeplant. Hierdoor wordt het plein ingekaderd en ontstaat er een uniforme rand van het plein.

Een brede sloot aan westkant van de locatie vormt de grens tussen landelijk gebied en stedelijk gebied. Knotwilgen op de insteek van de sloot verzachten deze grens.

De verschillende typen beplantingen worden hieronder uitgewerkt.

Boomgaard

Refererend aan de voormalige boomgaard wordt de entree voor langzaam verkeer en keerlus gemarkeerd door fruitbomen. Er is gekozen voor oude hoogstam perenbomen als Gieser Wildeman en Zoete Brederode.

Bloemrijk gras

Onder de boomgaard is een bloemrijke grasvegetatie gewenst. Het voorkomen van bloemen in een grasvegetatie wordt versterkt door het gras eens per jaar (in oktober) te maaien.

Kruidenrijke vegetatie

Het retentiebekken staat voor een groot deel van het jaar leeg. Vochtgebonden vegetatie bepaald dan het beeld. Extensief maaibeheer draagt bij aan een grote diversiteit van kruidenrijke vegetatie.

Schouwpad

Ook het schouwpad kan extensief gemaaid worden. Door de hogere ligging van dit pad zal een andere kruidenvegetatie tot ontwikkeling komen.

Wilgenstruweel

Op het talud tussen het schouwpad en de tuinen, wordt wilgenstruweel ingeplant. Hierdoor wordt het zicht naar het landschap begeleid en worden de tuinen afgeschermd. Soorten die toegepast kunnen worden zijn:

- Geoorde wilg (*Salix aurita*);
- Waterwilg (*Salix caprea*);
- Bittere wilg (*Salix purpurea*).

Treurwilg

De entree van de wijk wordt begeleid door water, oevervegetatie en wilgenstruweel. Dit groen wordt aangevuld door een grote treurwilg centraal in deze 'blauwe ruimte'.

Knotwilgen

Ten behoeve van een geleidelijke overgang van bebouwd gebied naar open polderland, worden op de insteek van de sloot aan de westzijde knotwilgen aangeplant.

Bomen op pleintje

Het zicht vanuit de locatie naar het landschap wordt begeleidt door een rij bomen. Het landschap wordt hier de locatie binnengehaald. Daarom is er gekozen voor gebiedseigen soorten. Ook hier wordt gerefereerd aan de oude hoogstam fruitboomrassen.

Hagen

Vijftig centimeter uit de kavelgrens, van de woningbouwkavels ten noorden van de locatie, worden de hagen aangeplant. Hierdoor wordt een belangrijke aanzet voor het groene karakter gemaakt. Er wordt gekozen voor een soort die een dicht zomer en winterbeeld geeft en gebiedseigen is. De Groene beuk (*Fagus sylvatica*) voldoet hieraan. De uiteindelijke hoogte van de hagen wordt 1 meter.

Gazon

Aan weerszijden van de rijbaan komen bermen. Deze bestaan uit kort gemaaid gazon. Om dit beeld te bereiken worden de bermen 12 maal per jaar gemaaid.



INRICHTING OPENBARE RUIMTE

PROFIELEN

Met behulp van profielen wordt een beeld gegeven van de opbouw van de openbare ruimte.

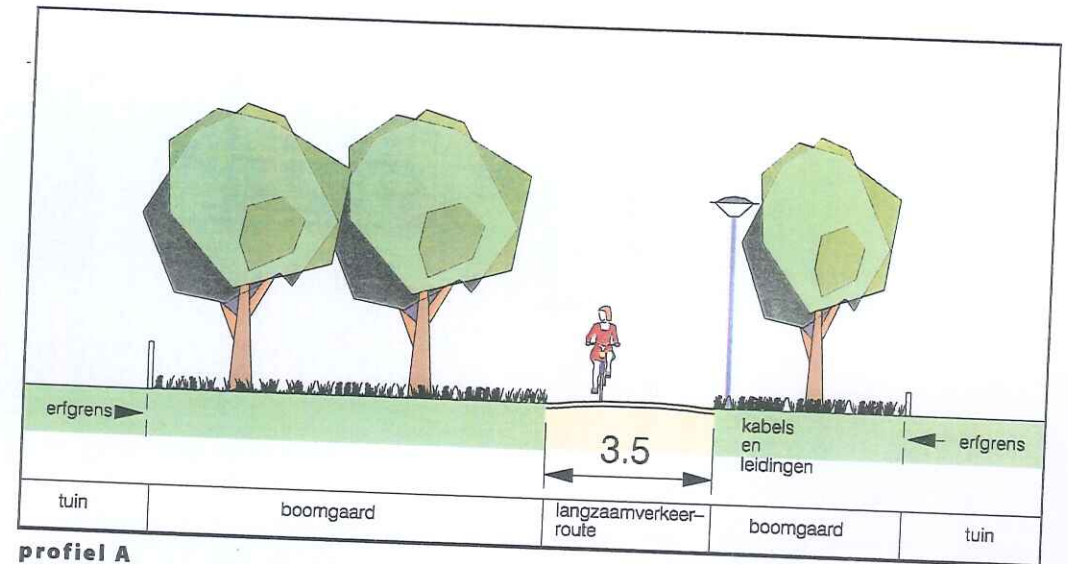
Profiel A laat het profiel van de langzaam-verkeerroute door de hoogstam fruit-boomgaard zien.

Profiel B betreft de centraal gelegen weg die slingerend de polderkavels ontsluit.

Profiel C is een dwarsdoorsnede van het pleintje die tevens dient als keerlus.

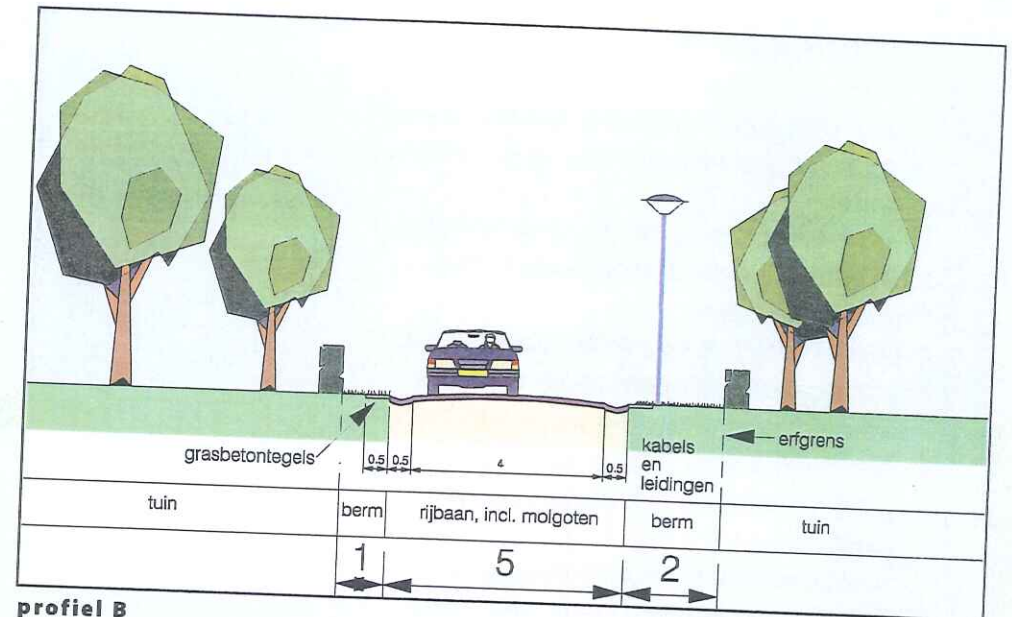
Profiel D betreft het verharde plein bij de sloot.

Profiel E geeft weer hoe de entree eruit komt te zien. Het drie-fasen profiel heeft betrekking op het bergen van hemelwater.



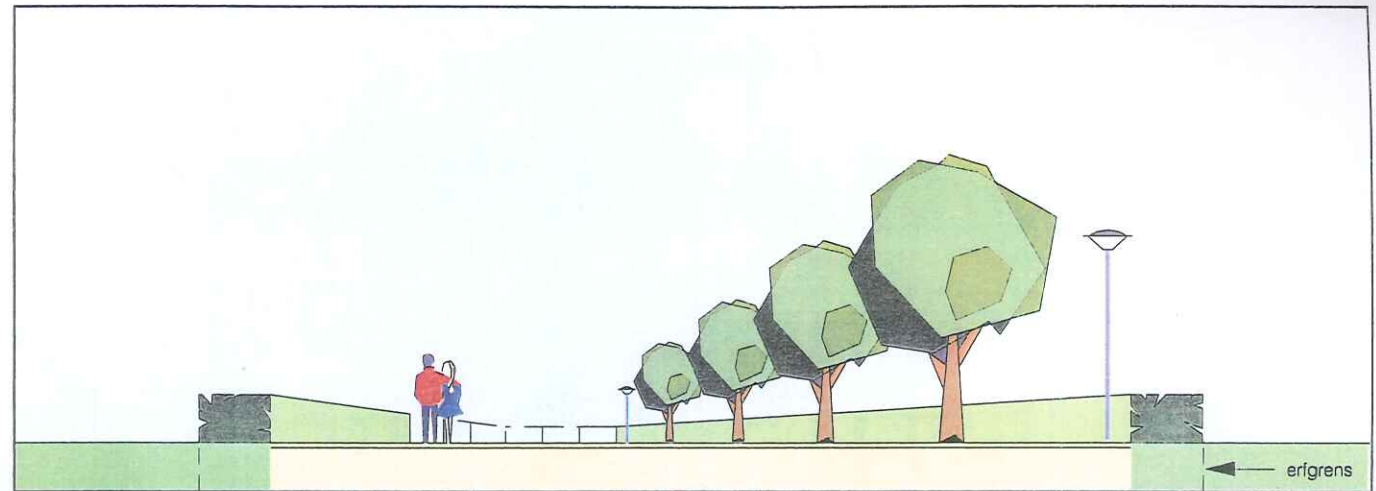
profiel A

INRICHTING OPENBARE RUIMTE

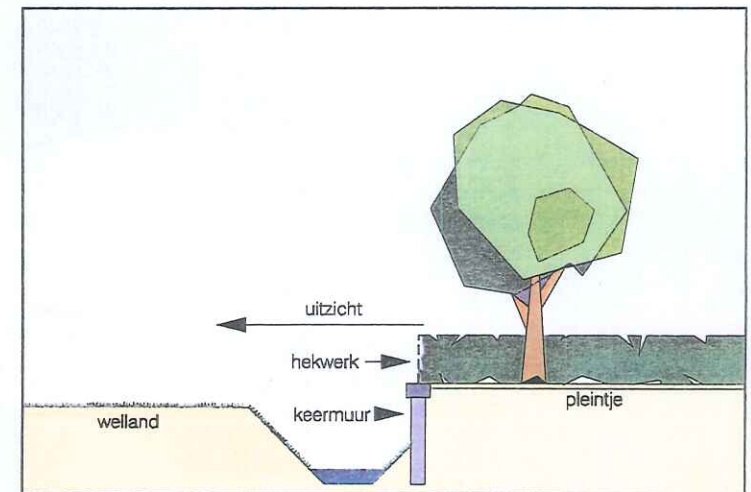


profiel B

INRICHTING OPENBARE RUIMTE

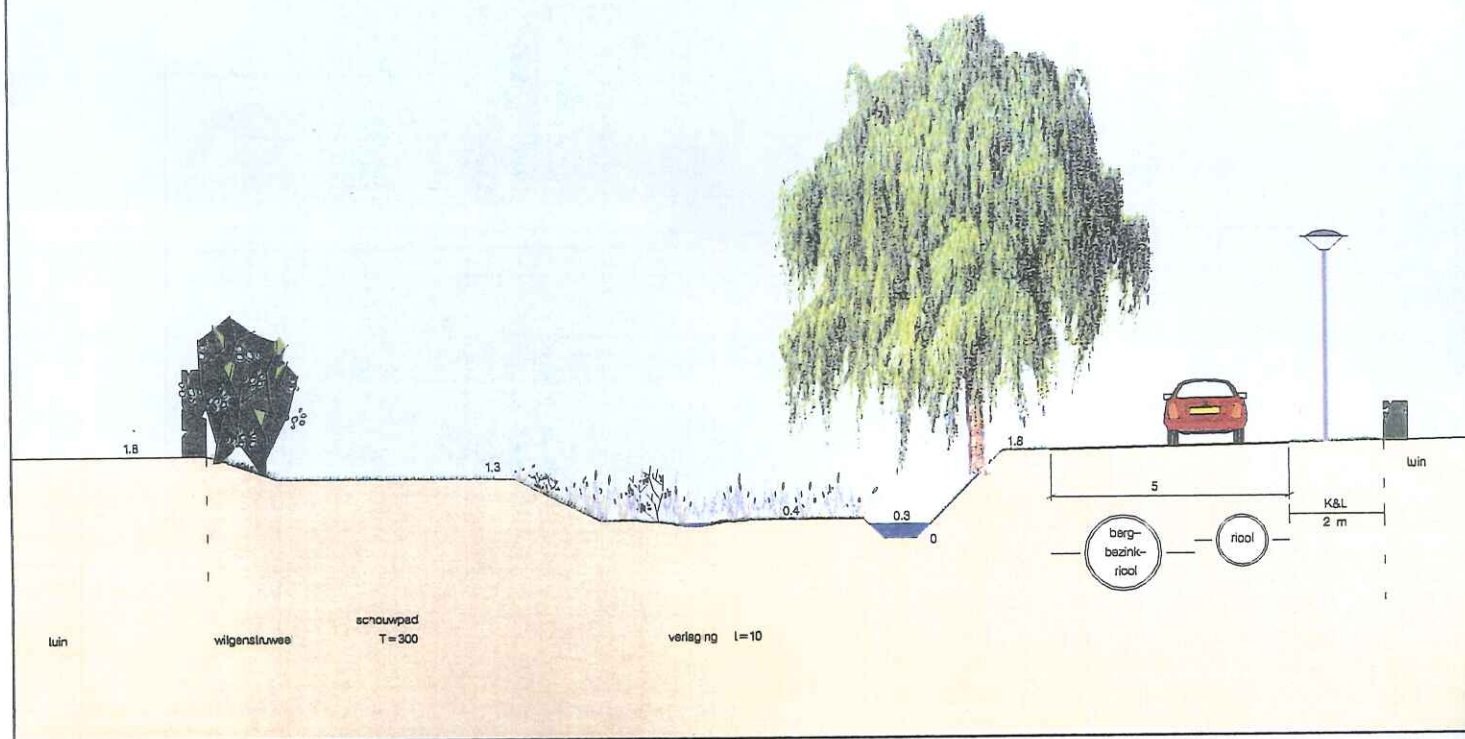


profiel c

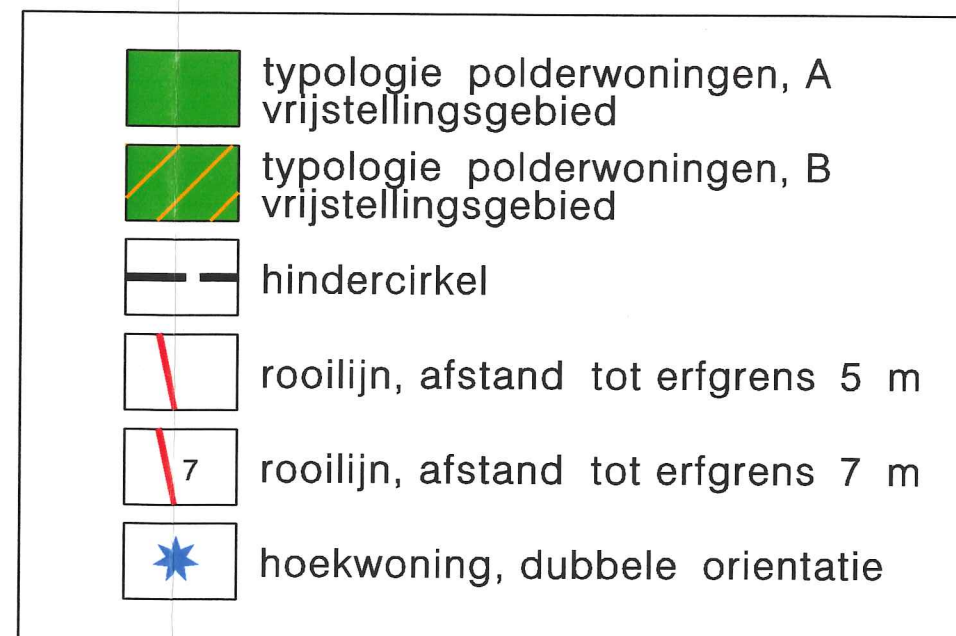


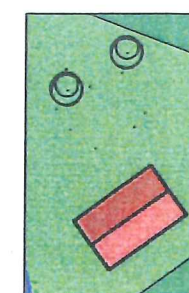
profiel D

3 fasen profiel

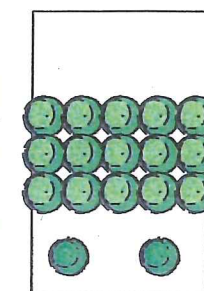


profiel E

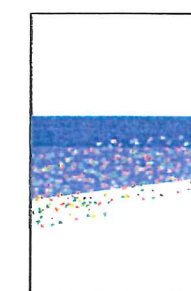




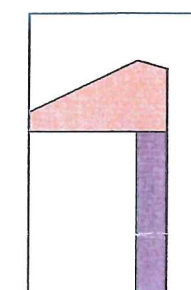
polder- en
lintkavels



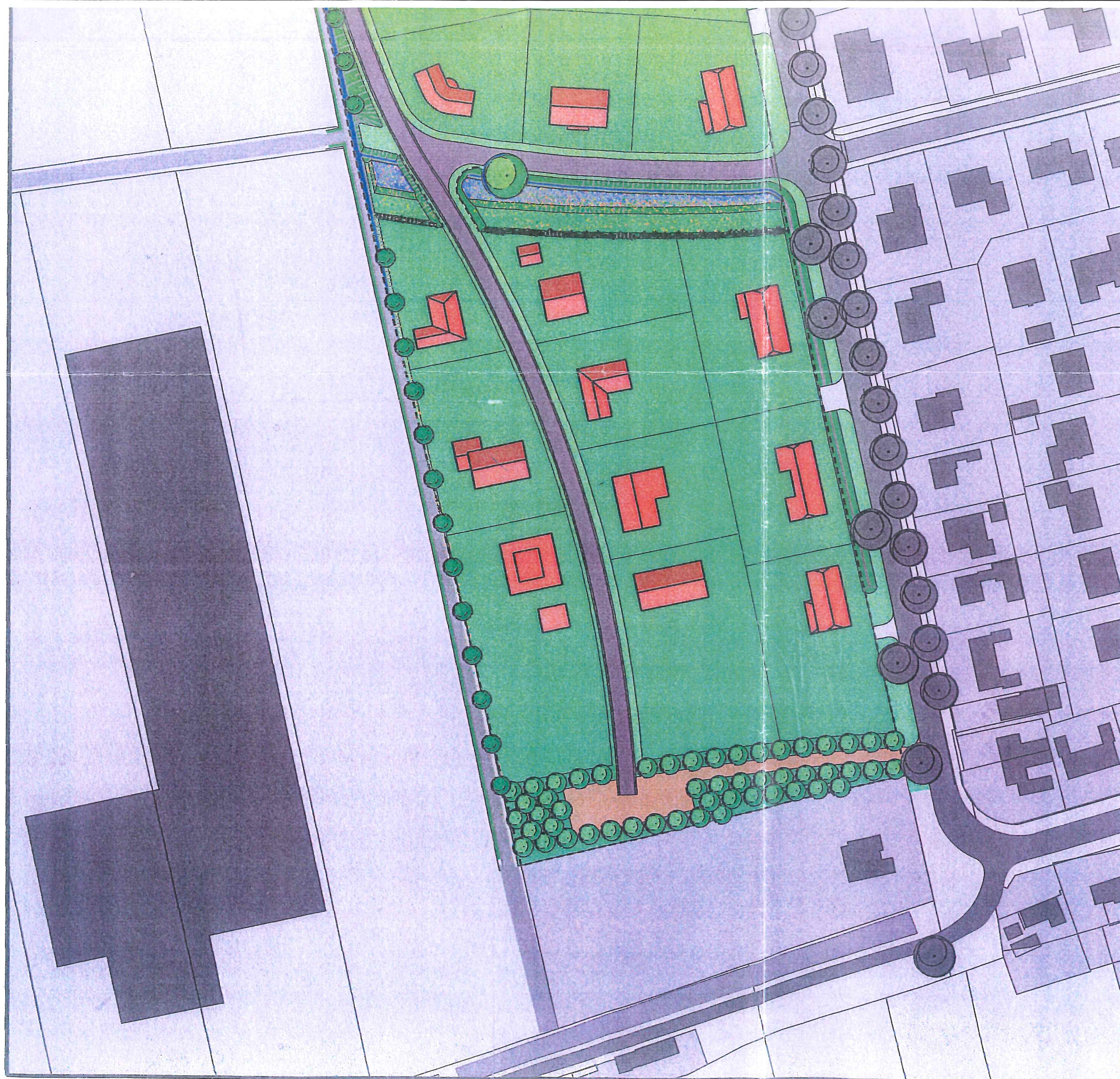
bomen



oppervlakte-
water, incl.
waterretentie



verharding



		Wijk en Aalburg, gemeente Aalburg locatie Berenhoeksestraat			
Oudrachter ONTWIKKELINGSMATSCHAPPIJ RUIMTE VOOR RUIMTE Omschrijving inrichtingsplan					
Tekeningnummer	Rev. Wijziging	Dat.	Get.	Acc.	Schaal
311aaf151t003.dgn	kavels noordkant	07-08-03	MvO	A2	1:1000
Blaadnummer					Projectnummer
1					07-08-2003 311.aaf.1
Planenaam					Bestelnummer
311aaf151t003.dgn				MvOWR	n.v.t.
ONTWIKKELINGSMATSCHAPPIJ RUIMTE VOOR RUIMTE IS M. ONCHMIAU ADVIES & TECHNIEK B.V. Prikdatum 12e augustus 2003					