

Bestemmingsplan

Julianalaan 152-154, Raamsdonksveer



Gemeente Geertruidenberg

28 augustus 2012

NL.IMRO.0779.RVBPJulianalaan152-vs01

Gemeente Geertruidenberg

Bestemmingsplan

Julianalaan 152 – 154, Raamsdonksveer

Toelichting

Regels

Verbeelding

Gorinchem, 28 augustus 2012

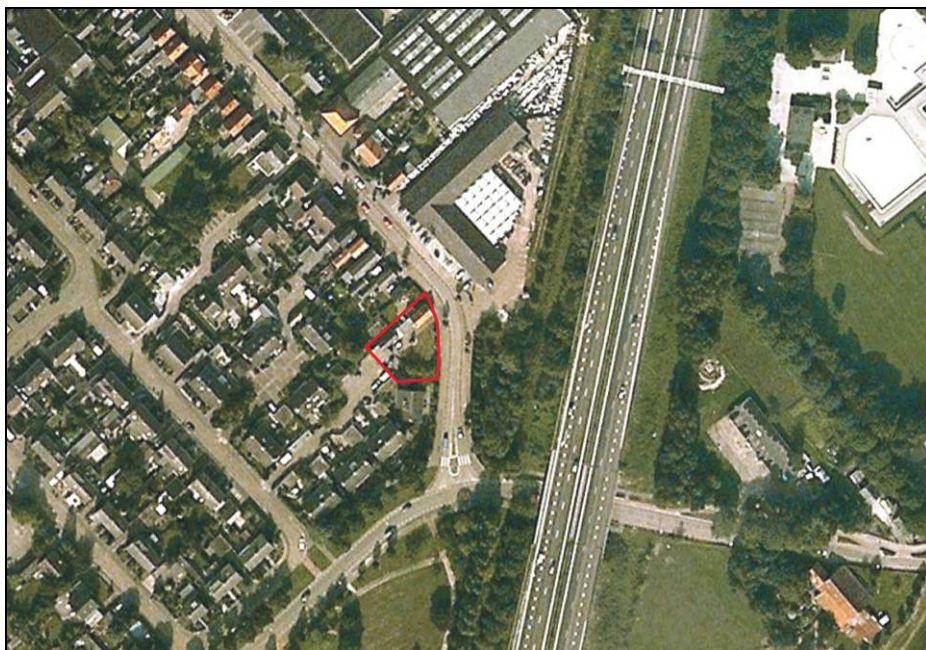
TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1. **Inleiding**
 - 1.1. Algemeen
 - 1.2. Ligging en begrenzing van het plan
2. **Beleid**
 - 2.1 Bovenlokaal beleid
 - 2.1.1. Nota Ruimte
 - 2.1.2. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (2010)
 - 2.1.2. Verordening Ruimte Noord Brabant (2011)
 - 2.1.3. Conclusie bovenlokaal beleid
 - 2.2. Gemeentelijk beleid
 - 2.3. Vigerend bestemmingsplan
3. **Analyse van de bestaande situatie**
4. **Beschrijving van het plan**
 - 4.1. Stedenbouwkundige opzet
 - 4.2. Programma
 - 4.3. Beeldkwaliteit
5. **Planologische toets**
 - 5.1. Ruimtelijke motivering
 - 5.2. Onderbouwing programma
 - 5.3. Archeologie en cultuurhistorie
 - 5.4. Watertoets
 - 5.5. Ecologie, flora en fauna
 - 5.6. Verkeer/ ontsluiting
 - 5.7. Wegverkeerslawaaï
 - 5.8. Luchtkwaliteit
 - 5.9. Bodem en sanering
 - 5.10. Externe veiligheid
 - 5.11. Milieubeperkingen omliggende bedrijven
 - 5.13. Duurzaam bouwen
 - 5.14. Eigendomssituatie
 - 5.15. Economische uitvoerbaarheid
6. **De bestemmingen**
 - 6.1. Het juridische plan
 - 6.2. Beschrijving van de bestemmingen
 - 6.2.1. Opbouw regels
 - 6.2.2. De bestemmingsregels
7. **Maatschappelijke haalbaarheid**
 - 7.1. Vooroverleg en inspraak
 - 7.2. Handhaving

Bijlagen:

- Overzicht van losse bijlagen.



Begrenzing van het plan

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

Aan de Julianalaan in Raamsdonksveer ligt het perceel Julianalaan 152-154. Op dit perceel stond tot voor kort een (verouderde, kleine) vrijstaande woning.

De eigenaar van het perceel heeft het initiatief genomen om een herontwikkeling van dit perceel ter hand te nemen, gericht op het optimaliseren van het grondgebruik en het kwalitatief verbeteren van deze markante locatie.

Het initiatief gaat uit van twee vrijstaande woningen op deze locatie. Het gemeentebestuur is bereid mee te werken aan dit initiatief. Het initiatief is echter strijdig aan het vigerend bestemmingsplan en dus is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2. Ligging en begrenzing van het plan

Het plan ligt in de rand van de woonwijk Raamsdonksveer, aan de Julianalaan. De Julianalaan is een woonstraat waarin een diversiteit van woningbouw is gesitueerd. Het perceel 152 – 154 ligt in een bocht aan de Julianalaan. Aan weerszijden wordt het perceel begrensd door kavels van aangrenzende woningen. Aan de achterzijde wordt het perceel begrensd door een parkeerterreintje in de aangrenzende woonbuurt.

2. BELEID

2.1. Bovenlokaal beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op bovenlokaal ruimtelijk beleid. Het betreft rijksbeleid, provinciaal en regionaal beleid dat dient door te werken in dit bestemmingsplan.

Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

- Nota Ruimte (Ministerie van VROM)
- Structuurvisie Ruimtelijke ordening 2010
- Verordening Ruimte Noord Brabant 2011

2.1.1. Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de landelijke visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Er wordt uitgegaan van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen overheden. De Nota Ruimte stelt "ruimte voor ontwikkeling" centraal en gaat uit van het motto: decentraal wat kan, centraal wat moet. In de Nota worden alleen generieke regels gehanteerd onder de noemer basiskwaliteit. Dit betekent dat de Nota niet alleen veel ruimte laat voor lagere overheden, maar ook voor alle betrokken particulieren. Geen "toelatingsplanologie" maar "ontwikkelingsplanologie".

Vier algemene doelen van het ruimtelijke beleid zijn:

- versterking van de internationale concurrentiepositie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn. Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. Herstructurering en stedelijke vernieuwing spelen hierbij een belangrijke rol.

2.1.2. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (2010)

De Provincie Noord-Brabant heeft de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening opgesteld. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen weer van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant in werking getreden.

De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen, het principe van zorgvuldig ruimtegebruik blijven toepassen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Hiermee wil de provincie nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Daarnaast zet de provincie in op concentratie van verstedelijking. De provincie vindt het belangrijk dat er verschil blijft tussen de steden en de (suburbane) kernen en dorpen in de provincie. In het stedelijk concentratiegebied wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen. Daarnaast hebben ze een belangrijke functie voor het overig stedelijk gebied door een hoog voorzieningenniveau te bieden en de

behoefte aan werklocaties op te vangen. In het overig stedelijk gebied acht de provincie grootschalige verstedelijking ongewenst. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo nul.

Het voorliggende plan sluit aan op het provinciale uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik.

2.1.3. Verordening Ruimte Noord Brabant 2011

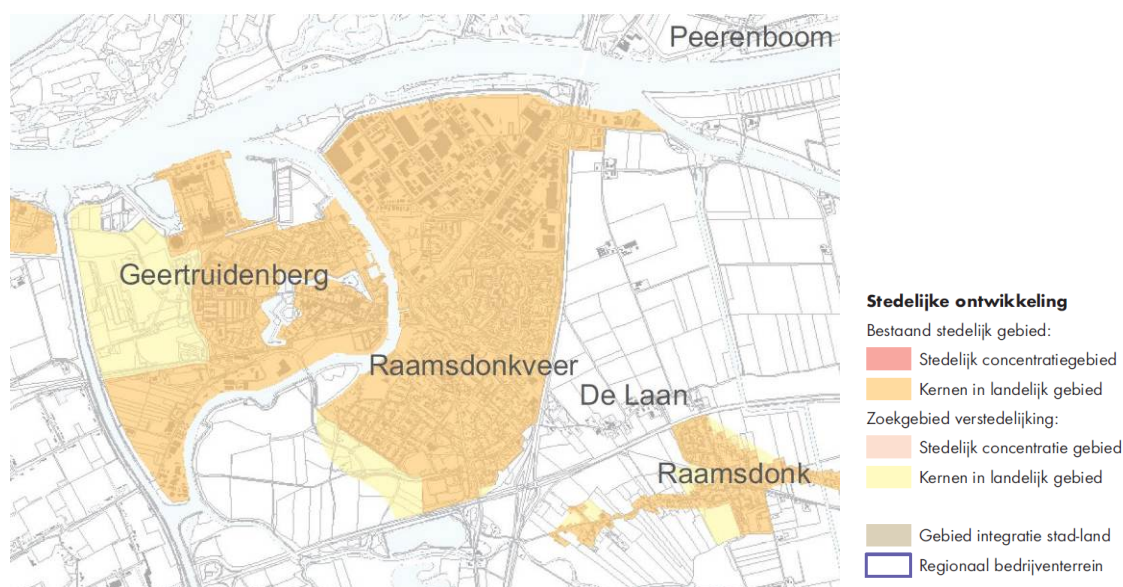
Uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening komt een aantal nieuwe onderwerpen voort waarvoor de provincie het instrument verordening wil inzetten.

Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte, fase 1 vastgesteld. De verordening is op 1 juni 2010 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Verordening Ruimte, fase 1 is de Paraplunota ruimtelijke ordening komen te vervallen.

De Verordening ruimte fase 2 is een aanvulling op en gedeeltelijk ook een herziening op de Verordening Ruimte fase 1. Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte fase 2 op 17 december 2010 vastgesteld. Provinciale Staten hebben in verband met de leesbaarheid een integrale versie van de verordening vastgesteld waarbij het ontwerp van fase 2 is geïntegreerd in fase 1 en waarbij een herschikking van de hoofdstukken en een henummering van de artikelen heeft plaatsgevonden.

De integrale Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 is op 1 maart 2011 in werking getreden.

De Verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening worden kaderstellende elementen vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen.



Het plangebied Julianalaan 152-154 Raamsdonksveer is gelegen in bestaand stedelijk gebied (kernen in landelijk gebied). Op basis van de Verordening Ruimte dienen bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling te zijn gelegen binnen bestaand stedelijk gebied (door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik). De locatie voldoet aan de provinciale voorwaarden hieromtrent.

2.1.4. Conclusie bovenlokaal beleid

Het bovenlokaal beleid heeft nauwelijks invloed op het plan voor de Julianalaan 152-154 in Raamsdonksveer. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat het beoogde efficiënte grondgebruik inspeelt op algemeen geldende beleidskaders.

2.2. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie:

Na samenvoeging van de voormalige gemeenten Geertruidenberg en Raamsdonk is een Structuurvisie (Structuurvisie plus, 2000) opgesteld voor de nieuwe gemeente Geertruidenberg. In de structuurvisie worden de kwaliteiten van de gemeente benoemd en is beleid ontwikkeld om deze kwaliteiten te behouden, versterken of transformeren.

De opgave ligt, naast de kwantitatieve groei, voornamelijk in de versterking van de kwaliteit van wonen en voorzieningen.

De gemeente streeft naar vitale leefbare kernen waarin het behoud van het karakter van de kernen en tegelijkertijd het versterken van de samenhang centraal staat.

Hoogdynamische functies (wonen, werken, infrastructuur, landbouw) leggen een claim op de ruimte. Door duurzame ontwikkeling en zuinig ruimtegebruik kan extra ruimtebeslag ten koste van laagdynamische functies (natuur, landschap, cultuurhistorie) voorkomen worden.

Conclusie:

Het plan voor de Julianalaan 152-154 past in de gemeentelijke structuurvisie plus van 2000. De invloed op het geheel is marginaal. Het beoogde efficiënte grondgebruik en de kwalitatieve opwaardering van de locatie in zijn algemeenheid past in het gemeentelijke beleid.

Woonvisie:

In maart 2012 is de woonvisie 2012-2016 van de gemeente Geertruidenberg "Bouwen naar behoefte" vastgesteld. Uitgangspunt van deze woonvisie is het behouden van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. De woonomgeving moet ruimtelijk van hoge kwaliteit zijn met voldoende betaalbare woningen voor alle doelgroepen. Ten behoeve van het bereiken van deze doelstelling zijn in de woonvisie beleidsuitgangspunten voor ruimtelijke plannen beschreven, gericht op het toepassen van een woningbouwdifferentiatie, het borgen van kwaliteitseisen en het bouwen voor de juiste doelgroepen.

In de woonvisie zijn vastgelegd als kwaliteitscriteria voor de nieuwbouwwoningen "het realiseren van levensloopbestendige woningen, "het ambitieniveau uit het Manifest Duurzaam Dongemond" en "het Politiekeurmerk Veilig wonen". In de woonvisie 2012-2016 is de doelstelling opgenomen om de mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap optimaal te benutten. Het bouwplan betreft twee vrijstaande woningen die in particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd worden, zodat deze passen binnen de doelstellingen van de woonvisie 2012-2016. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de in de woonvisie opgenomen kwaliteitseisen inzake duurzaam bouwen, levensloopbestendig bouwen en het politiekeurmerk veilig wonen. Aangezien het minder dan vijf woningen betreft, is het niet noodzakelijk voor dit bouwplan een integrale startnotitie op te stellen.

Het bestemmingsplan "Julianalaan 152-154, Raamsdonksveer" past binnen de gemeentelijke woonvisie.

Manifest Duurzaam Dongemond (31 januari 2008)

Drie gemeenten (waaronder Geertruidenberg), en vijf woningcorporaties gevestigd in deze gemeenten werken samen aan duurzaam bouwen.

Het doel hiervan is de best mogelijke kwaliteit in de bouw te realiseren, zowel voor nieuwbouw als bestaande bouw. Dit betekent:

- Bouwen met ambities die verder reiken dan het bouwbesluit (energiebesparend en duurzame energie, verantwoord omgaan met water, duurzaam materiaalgebruik).
- Wonen in een huis met lage energielasten en een laag waterverbruik, een gezond en behaaglijk binnenklimaat, comfortabele en veilige inrichting en een flexibele en aanpasbare opzet.

Onder andere zijn de navolgende afspraken met de betrokken partijen gemaakt.

- De gemeente voert actueel beleid op het gebied van duurzaam bouwen en wonen en geven de woningcorporaties de gelegenheid dat beleid te beïnvloeden.
- Het beleid heeft betrekking op alle bouwactiviteiten.
- Woningcorporaties zijn actief met duurzaam bouwen, formuleren hiervoor eigen beleid en leveren een bijdrage aan het uitvoeren van het beleid.
- Per nieuwbouwproject worden concrete afspraken gemaakt over de ambities.

Er geldt dat energie- en waterbesparende maatregelen worden getroffen. Bij de bouw zal een keuze worden gemaakt uit het pakket duurzaam bouwen, door het toepassen van FSC hout of keurhout. Bij nieuwbouw wordt zoveel mogelijk beantwoord aan de Woonkeur, het certificaat voor nieuwbouwwoningen.

Conclusie:

In het kader van de voorgestelde ontwikkeling wordt het Manifest Duurzaam Dongemond in acht genomen.

2.3. Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor de locatie aan de Julianalaan 152-154 in Raamsdonksveer is het bestemmingsplan Raamsdonksveer Zuid, door de gemeenteraad van Geertruidenberg vastgesteld op 17 december 2007, gedeeltelijk goedgekeurd op 12 augustus 2008.

In het vigerend plan is de locatie bestemd voor woondoeleinden, alsmede een strook tuin. Het plan staat – overeenkomstig de tot kort geleden bestaande situatie – de bouw van één woning toe.



Bestemmingsplan Raamsdonksveer Zuid, fragment plankaart

3. ANALYSE VAN DE BESTAANDE SITUATIE

De locatie aan de Julianalaan in Raamsdonksveer omvat een perceel van circa 805 m².

Tot voor kort stond hier één vrijstaande woning. Deze is inmiddels (vooruitlopend op het vaststellen van voorliggend ontwikkelingsplan) geamoveerd.

Het kavel is voor dit moment (medio 2011) een braak liggend stuk terrein.

De ligging van Julianalaan 152-154 is ruimtelijk van belang omdat het, het hoekkavel is dat een bocht in de Julianalaan markeert. Een stedenbouwkundig verantwoorde invulling die enerzijds zorgvuldig aansluit op zijn omgeving en anderzijds de bijzondere positie markeert, is van belang.

Aan de achterzijde wordt de kavel begrensd door een parkeerterreintje in de achter gelegen woonbuurt.

Het perceel Julianalaan 152-154 ligt in een woongebied, aan de rand van dit woongebied. In de nabijheid van Julianalaan 152-154 komen ook andere functies voor, met name detailhandel, respectievelijk de Boerenbond. Andere functies, op iets grotere afstand zijn ook in de analyses van Oranjewoud (zie verder hoofdstuk 5) betrokken.

De locatie Julianalaan 152-154 ligt in de nabijheid van de autosnelweg.

In hoofdstuk 5 worden de milieukundige effecten van deze omgevingsfactoren nader geanalyseerd.



De luchtfoto geeft de vroegere situatie met één woning op de locatie weer.

Foto's Julianalaan



Bovenstaande foto's geven een indruk van de bestaande situatie op de locatie: inmiddels braakliggend en ontruimd.

4. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

4.1. Stedenbouwkundige opzet

Op het kavel Julianalaan 154 worden twee vrijstaande woningen toegestaan. De situatie in de bocht van de weg is in ruimtelijk opzicht enerzijds complex. Het is in stedenbouwkundig opzicht van belang dat de meest noordelijke woning aanluit op de aangrenzende reeks. Dit betekent dat de woning qua rooilijn en qua richting overeen moet stemmen met die reeks. De tweede woning kan gestaffeld meedoen in die geschetste reeks.

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor diverse opties. Praktische motieven zoals kavelgrootte, bezonning of andere specifieke woonwensen kunnen aanleiding zijn voor de definitieve situering.

De locatie, de bijzondere situering en de directe omgeving zijn aanleiding om hier betrekkelijk bescheiden woningen te ontwikkelen, die qua hoogte en verschijningsvorm enigszins aansluiten op de directe omgeving. Omdat het een bijzondere hoek betreft mag het bouwplan toch ook enigszins afwijken van die omgeving en een meer markante positie innemen. Dit betekent dat de goothoogte en hoogte van beide woningen net iets hoger is dan in de directe omgeving.

Beide kavels voorzien in een eigen parkeeroplossing met een garage (logischerwijs aan de noordzijde van de woning) op het eigen perceel. Deze garage zal via een oprit vanaf de straat bereikt worden.

Ook is nog een extra mogelijkheid tot ontsluiting aanwezig via het achter gelegen parkeerterreintje. Dit is alleen als "achterom" bedoeld, niet voor parkeren.



Stedenbouwkundig plan

Binnen dit stedenbouwkundig principe zijn nog meerdere kleine variaties denkbaar.

4.2. Programma

Het programma omvat de bouw van 2 vrijstaande woningen.

Het project dient te voorzien in een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Op basis van de oude situatie wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats in de openbare ruimte en dienen er tenminste 3 parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd te worden.

4.3. Beeldkwaliteit

Het plan voorziet in een nieuwbouwproject in een bestaande woonomgeving. Het is van stedenbouwkundig belang dat het plan zich voegt in de structuur en de sfeer van de directe omgeving.

Dit betekent dat het moet gaan om woningen met een kap en dat de kap in principe haaks staat op de richting van de weg.

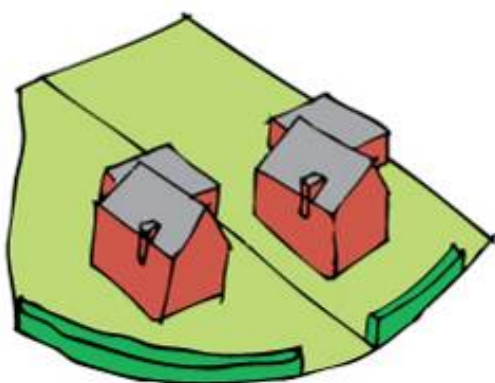
De goothoogte is vanwege de aansluiting op de omgeving betrekkelijk laag (5,5 meter), hetgeen iets lager is dan standaard in nieuwbouwprojecten, doch net iets hoger dan de directe omgeving. De bijzondere situering van het project wordt daarmee geaccentueerd.

Aansluiten op zijn omgeving betekent in deze situatie een traditionele hoofdvorm (gebouw met een kap). Ook materiaal, kleurgebruik, et cetera dienen aan te sluiten op de omgeving.

De bijzondere situering impliceert dat het project, net iets meer dan de omgeving een ietwat eigenzinnige en markante uitdrukking mag hebben. Kleine, eigentijdse verbijzonderingen kunnen bijdragen aan dit uitgangspunt.

Door de situering van de woningen in de bocht is het van groot belang dat de woningen een tweezijdige oriëntatie krijgen. De oriëntatie zal moeten worden gericht naar de straatzijde. In dit geval is dat de voorgevel en ook de zuidelijke zijgevel.

Uiteraard zal het uiteindelijke bouwplan worden getoetst aan de ter plaatse geldende welstandscriteria.



Principe schets hoofdopzet

Bijgevoegd schetsje illustreert de gewenste hoofdopzet van gebouwen en dakvorm, alsmede de erfafscheiding aan de straatzijde.

Naast een stedenbouwkundig en architectonisch verantwoorde planopzet is ook de inrichting van tuin en erf van belang. Aan de straatzijde dient een duidelijke erfafscheiding te worden geplaatst in de vorm van een laag muurtje of een lage haag (hoogte maximaal 1.00 meter). Aan de zijde van het achtergelegen parkeerterrein is een hogere haag of een groen uitgewerkte afscheiding (hoogte maximaal 2.00 meter) van belang. Grove erfafscheidingen zoals vlechtschermen, betonelementen, B2 blokken en dergelijke zijn ongewenst.

5. PLANOLOGISCHE TOETS

5.1. Ruimtelijke motivering

In een wat groter ruimtelijk kader is er nauwelijks sprake van enige verandering. Het plan past in de structuur van de woonwijk ter plaatse.

5.2. Onderbouwing programma

Het bouwplan is niet opgenomen in het einddocument "Bouwen binnen strakke contouren". Om deze reden is er voor dit bouwplan compensatie gezocht bij de pilot ontwikkelingen die geen doorgang zullen vinden.

5.3. Archeologie en cultuurhistorie

De ontwikkelingslocatie ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Er is sprake van een zekere aanwezige bodemverstoring vanwege eerdere bebouwing. De ontwikkeling houdt geen extra bodemverstoring in van dieper dan 40 cm. en dat voor meer dan 250 m². De gemeente vereist daarom geen archeologisch onderzoek.

Er bestaat de mogelijkheid dat er tijdens de graafwerkzaamheden (losse) archeologische resten worden aangetroffen. Indien sporen en vondsten worden aangetroffen bestaat er een wettelijke verplichting tot het zo snel mogelijk melden hiervan (binnen drie dagen) bij het Meldpunt Provinciaal Depot Bodenvondsten Noord Brabant en bij de beleidsmedewerker van de gemeente (Monumentenwet 1988, artikel 53).

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord Brabant is aangegeven dat de Julianalaan een historische structuurdrager is, aangeduid als "redelijk hoge historische geografielijn".

Ten opzichte van dit gegeven vinden geen relevante wijzigingen plaats.

5.4. Watertoets

Door Oranjewoud is een memo opgesteld met betrekking tot de watertoets (Oranjewoud, Ontwikkeling 2 woningen aan de Julianalaan 152-154 te Raamsdonksveer, projectnummer 236176, 21 januari 2011).

In het kader van de watertoets zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten van waterschap Brabantse Delta en de gemeente Geertruidenberg opgenomen. De belangrijkste randvoorwaarden van het waterschap en de gemeente zijn:

- De vuilwater- en hemelwaterafvoer worden tot aan de perceelsgrens gescheiden aangeboden.
- Bij een verhard oppervlak van 2.000 m² of groter wordt voor het lozen van hemelwater een retentie geëist door het waterschap. Deze ontwikkeling blijft ver beneden de 2.000 m² verhard oppervlak er wordt dus geen retentievoorziening geëist door het waterschap.
- Bij de bouw worden geen milieuvervuilende of uitlogende materialen of stoffen gebruikt.

De memo concludeert het volgende:

Aangezien het een beperkte ontwikkeling van 2 woningen betreft, heeft dit een beperkte toename van het verhard oppervlak tot gevolg. Ook heeft de ontwikkeling als gevolg dat er een afvoer voor vuilwater en hemelwater vanuit het plangebied aangelegd moet worden. Door de beperkte omvang van deze ontwikke-

ling en de beperkte toename van het verhard oppervlak (< 2.000 m²) wordt door het waterschap geen retentie geëist bij deze ontwikkeling.

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (kwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing.

De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer.

5.5. Ecologie, flora en fauna

Gezien de huidige situatie waarin de woning al is gesloopt, is het onnodig een natuurtoets uit te voeren. Op het moment van toetsing door Oranjewoud waren er geen relevante biotopen (braak liggend terrein) en daarmee geen beschermde soorten meer aanwezig op het terrein.

Meer algemeen geldt er uiteraard een zorgplicht, bijvoorbeeld het niet verstoren in het broedseizoen.

5.6. Verkeer / ontsluiting

De beperkte omvang van het plan (toename van één woning) impliceert dat er nauwelijks invloed is op het verkeer en de parkeerbehoefte.

Bij de uitwerking van het plan zal – mede vanwege de situatie in een bocht van de weg – zorgvuldig vorm gegeven moeten worden aan de inritten op de kavels, die ook afgestemd dienen te worden op de ter plaatse aanwezige parkeerstroken.

5.7. Wegverkeerslawaaï

Door Oranjewoud is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Oranjewoud, Akoestisch onderzoek Bouwplan Julianalaan 152 te Raamsdonksveer, projectnummer 236176, 4 april 2011, revisie 00).

Het rapport trekt de volgende conclusies: In de zin van de Wet geluidhinder is het onderhavige plangebied gelegen binnen de geluidzone van de A27, Beethovenlaan, Kerklaan en Julianalaan.

A27

Met betrekking tot de zoneplichtige wegen blijkt uit de berekeningsresultaten dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de A27 ten hoogste 61 dB bedraagt, waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximaal te ontheffen geluidbelasting van 63 dB wordt echter niet overschreden.

Het onderzoek is gebaseerd op de eerste variant (zie hoofdstuk 4.1) van het stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan staat meerdere varianten toe die allen van slechts zeer ondergeschikte aard zijn. De effecten van de keuze voor een variant op de uitkomsten van het onderzoek is zodanig marginaal dat hier geen nadere rekenexercities voor zijn uitgevoerd.

Gelet op de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege het wegverkeer op de A27, is het aan het college van Burgemeester en Wethouders om een hogere waarde te verlenen. Een hogere waarde kan verleend worden nadat inzichtelijk is gemaakt dat bronoverdrachts - en/of ontvangermaatregelen onvoldoende effectief zijn en er wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in het hogere-waardenbeleid.

Het vervangen van het wegdek (ZOAB) door bijvoorbeeld dubbellaags ZOAB levert een afname van zo'n 2 dB op. Deze reductie van dubbellaags ZOAB is niet genoeg zijn om de geluidbelasting tot onder de 48 dB te krijgen. Deze maatregel heeft niet zo veel effect en is daarom geen reële maatregel. Langs de A27 kan het bestaande scherm worden opgehoogd, waardoor het geluid meer wordt gereduceerd. Het scherm zal

echter dusdanig moeten worden opgehoogd om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, dat dit niet als realistisch wordt gezien.

Aangezien het hier gaat om een minimale wijziging in de reguliere situatie, die zeer ondergeschikt is t.o.v. de A27, zijn maatregelen aan de bron, noch in de overdracht niet relevant. Het plan gaat er vanuit dat de noodzakelijke ontheffing wordt verleend.

Beethovenlaan

Ten gevolge van het wegverkeer op de Beethovenlaan bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 38 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden waarmee nader onderzoek achterwege kan blijven.

Kerklaan

Ten gevolge van het wegverkeer op de Kerklaan bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 48 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden waarmee nader onderzoek achterwege kan blijven.

Julianalaan

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Julianalaan ten hoogste 59 dB bedraagt, waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximaal te ontheffen geluidbelasting van 63 dB wordt echter niet overschreden.

Gelet op de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB is onderzocht of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn en/of een hogere grenswaarde kan worden vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders.

Het wegdek van de Julianalaan bestaat uit DAB 0/16. Reductie van de geluidbelasting kan gerealiseerd worden door het vervangen hiervan door het geluidarmere wegdek zoals dunne deklagen. Wanneer het wegdek van de Julianalaan wordt vervangen door dunne deklagen bedraagt de geluidbelasting maximaal 56 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt nog steeds overschreden op een groot aantal toetspunten, de kosten staan niet in verhouding tot de behaalde geluidreductie. Schermen zijn effectief waar een hoge geluidreductie gehaald moet worden. Nadeel is wel dat door het plaatsen van schermen de geluidbelasting elders als gevolg van reflectie tegen het scherm kan toenemen. De hoogte, de plaats en de vorm van het scherm zijn bepalend voor de geluidniveaus achter het scherm. Esthetisch wordt plaatsing van schermen vaak niet als positief ervaren. Ook in het kader van verkeersveiligheid (belemmering zicht) is een scherm niet gewenst.

Aanvullende overdrachtsmaatregelen zijn wegens verkeerskundige en landschappelijke redenen niet wenselijk. Na het afwegen van de maatregelen, kan het college van Burgemeester en Wethouders mogelijk hogere grenswaarden vast stellen. Het binnenmilieu wordt beschermd door de eisen opgelegd vanuit het Bouwbesluit. De geluidwering van de gevel dient zodanig te zijn dat bij de geluidbelasting door het wegverkeer het resulterende geluidniveau in de woning niet meer bedraagt dan 33 dB.

Bij de bepaling van de noodzakelijke maatregelen dient te worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit met betrekking tot de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie en de ventilatie. Ten behoeve van de gevelgeluidwering is de gecumuleerde geluidbelasting waarop de aftrek ex artikel 110g Wgh niet is toegepast weergegeven.

Het bestemmingsplan gaat er vanuit dat de noodzakelijke ontheffing wordt verleend.

5.8. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Zoals is beschreven is het uitgangspunt voor onderhavig plangebied de realisatie van 2. Hiermee wordt de drempel van 1.500 woningen bij lange na niet gehaald. De ontwikkeling draagt derhalve 'niet in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.9. Bodem en sanering

Door Bakker Milieuadviezen Waalwijk is een bodemonderzoek uitgevoerd (Bakker Milieuadviezen Waalwijk, Verkennend bodemonderzoek Julianalaan 152/154, Raamsdonksveer, september 2008).

Het rapport concludeert dat de kwaliteit van de bodem geen belemmering is voor de bouw van twee woningen.

Indien er ooit overtollige licht verontreinigde bovengrond wordt afgevoerd naar elders dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het nieuwe Besluit Bodemkwaliteit.

5.10. Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen).

Het gaat daarbij om bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere van lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas en vloeibare brandstof).

Door Oranjewoud is een milieuhinder onderzoek uitgevoerd (Oranjewoud, Onderzoek milieuhinder bouw 2 woningen Julianalaan 154 te Raamsdonksveer, projectnummer 236176, februari 2011, revisie 00).

Het rapport trekt met betrekking tot externe veiligheid de volgende conclusie:

De ontwikkeling wordt niet beperkt door de nabijgelegen hogedruk gastransportleiding en de vuurwerkslag (Julianalaan 115).

Hoewel de ontwikkeling is gelegen in het invloedsgebied van de snelweg A27, kan gesteld worden dat de minimale toename in personendichtheid geen aanleiding geeft voor het nader beschouwen van de externe veiligheidsaspecten.

5.11. Milieubeperkingen omliggende bedrijven

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende (bijvoorbeeld bedrijven) en milieugevoelige functies (bijvoorbeeld woningen) ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit.

Omdat in de toekomst woningen worden gerealiseerd op de planlocatie, is onderzocht welke invloed bedrijven / inrichtingen in de omgeving op de planlocatie hebben.

Door Oranjewoud is een milieuhinder onderzoek uitgevoerd (Oranjewoud, Onderzoek milieuhinder bouw 2 woningen Julianalaan 154 te Raamsdonksveer, projectnummer 236176, februari 2011, revisie 00).

Het rapport trekt met betrekking tot milieuhinder omliggende bedrijven de volgende conclusie:

Enerzijds ligt het plangebied in voldoende mate ver weg van de Gemeentewerf en de Brandweerkazerne.

Anderzijds zullen de Boerenbond, het zwembad, noch de gemeentewerf en de brandweer door de gewenste ontwikkeling beperkingen verkrijgen. Tevens wordt de ontwikkeling ook niet negatief beïnvloed door de omliggende bedrijven.

5.12. Duurzaam bouwen

De gemeente Geertruidenberg werkt in regionaal verband aan een beleid duurzaam bouwen. Dit beleid is gebaseerd op het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen.

Inmiddels wordt het aspect duurzaam bouwen actief ingebracht in de ontwikkeling van bouwplannen in de gemeente. Bouwplannen zullen in overeenstemming met het Nationaal Pakket (vaste maatregelen) gerealiseerd moeten worden.

5.13. Eigendomssituatie

De ontwikkelingslocatie is eigendom van de heer P.A.C. Verschuuren, de initiatiefnemer van het plan.

5.14. Economische uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening vormt de mogelijkheid om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vast ligt. In de toelichting op elk bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan het exploitatieplan.

Artikel 3.1.6. lid 1 sub f, Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) bepaalt dat in de voorbereiding van een bestemmingsplan de economische uitvoerbaarheid inzichtelijk dient te worden gemaakt.

Het initiatief voor de herontwikkeling van Julianalaan 152 – 154 komt geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

In de op te stellen anterieure overeenkomst zullen tevens afspraken worden gemaakt met betrekking tot eventuele planschade op grond van artikel 6.1 Wro als gevolg van het stedenbouwkundig plan en bijbehorende bouwplannen.

De kosten voor de ambtelijke ondersteuning worden verhaald op de ontwikkelaar, conform de afspraken in de anterieure overeenkomst.

Op basis van het vorenstaande kan gesteld worden dat de noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan ontbreekt en de apparaatskosten middels het sluiten van een anterieure overeenkomst anderszins verzekerd zijn.

6 DE BESTEMMINGEN

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen in het plangebied. De planopzet is gericht op de ontwikkeling van twee woningen, terwijl vervolgens een beheersituatie dient te ontstaan, die aansluit op de aangrenzende omgeving.

Dit betekent dat voor de methodiek van bestemmen nauwe aansluiting is gezocht bij het ter plaatse geldende bestemmingsplan Raamsdonksveer Zuid.

Op 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In deze nieuwe wetgeving is geregeld dat sinds 1 januari 2010 alle nieuwe ruimtelijke plannen – zoals ook bestemmingsplannen – digitaal moeten worden vervaardigd. Dit moet gebeuren volgens de RO standaarden en regels 2008. Voor het digitaliseren c.q. standaardiseren van bestemmingsplannen is de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) ontwikkeld. De SVBP voorziet uitsluitend in een systematische wijze van bestemmen en er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan.

De regels zijn ook afgestemd op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1. Opbouw regels

Hoofdstuk 1 van de regels bevat de inleidende regels die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen “Algemene regels”, algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktetaten moeten worden gemeten en berekend. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingen opgenomen. In hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

6.2.2. De bestemmingsregels

Tuin

De op de verbeelding als ‘Tuin’ (T) aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Binnen deze gronden zijn uitsluitend erf- en terreinafscheidingen (hoogte maximaal 1.00 meter), zoals een tuinmuur, toegestaan, met dien verstande dat onder voorwaarden uitbreidingen van het hoofdgebouw, zoals erkers vóór de voorgevel op deze gronden zijn toegestaan.

Wonen

De op de verbeelding als ‘Wonen’ (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, tuinen, erven, verhardingen en parkeren. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven. De hoofdgebouwen moeten binnen dit bouwvlak worden gerealiseerd. Bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. Het begrip bijbehorende bouwwerken is ontleend

aan het op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gebaseerde besluit omgevingsrecht. Onder deze bouwwerken zijn begrepen: bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen en overkappingen.

Op de verbeelding is aangegeven, dat hier vrijstaande woningen zijn toegestaan. Ook zijn de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte van de hoofdgebouwen op de verbeelding aangegeven. Deze wijken enigszins af van de goot- en bouwhoogten van hoofdgebouwen in de directe omgeving van het plangebied, hetgeen in het hoofdstuk over de stedenbouwkundige opzet is gemotiveerd.

In de regels zijn nadere bebouwingsbepalingen voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gegeven.

Anders dan in het vigerende plan is de eis dat gebouwd moet worden in de rooilijn niet voorgeschreven. In de stedenbouwkundige motivering wordt duidelijk dat ook een net iets andere situering in ruimtelijk opzicht alleszins verantwoord is.

Onder voorwaarden zijn beroepen-aan-huis, als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, toegestaan.

In de algemene gebruiksregels is voor burgemeester en wethouders de bevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden mantelzorg toe te staan. Wat onder mantelzorg wordt verstaan is in verband met de rechtszekerheid in de begripsbepalingen omschreven.

7. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

7.1. Vooroverleg en inspraak

In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening is de mogelijkheid tot inspraak geboden op het voorontwerpbestemmingsplan "Julianalaan 152-154 Raamsdonksveer". Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 2 september 2011 tot en met 13 oktober 2011 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen.

In totaal zijn er 4 inspraakreacties op het bestemmingsplan ontvangen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 21 juni tot en met 2 augustus 2012 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan is géén reactie ontvangen.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan, conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voor overleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

In een separate commentaarnota zijn de inspraak- en vooroverlegreacties verwoord en becommentarieerd.

7.2 Handhaving

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. Handhaving van het ruimtelijke beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

Reeds bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient terdege aandacht te worden besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. *Voldoende kenbaarheid van het plan.*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet heeft in de bestemmingsplanprocedure in ieder geval een aantal verplichte inspraakmomenten ingebouwd.

2. *Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan.*

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Uiteraard kan niet een ieder zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

3. *Inzichtelijke en realistische regeling.*

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels behoren niet meer maar ook niet minder te regelen dan noodzakelijk is.

Met het oog op de toets- en handhaafbaarheid van het bestemmingsplan is in de planregels ondermeer aangegeven wat in ieder geval tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan moet worden verstaan. Bij afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden is zoveel mogelijk het afwegingskader aangegeven.

4. *Actief handhavingsbeleid.*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Indien de voorschriften worden overtreden, moeten adequate maatregelen worden getroffen. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

De gemeente heeft een handhavingsbeleid ontwikkeld, waarin wordt aangegeven hoe de handhaving van een bestemmingsplan wordt opgepakt. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een risicogerichte prioriteitenlijst, vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders, die de mate van prioriteit tot handhavend optreden aangeeft.

Gorinchem / Dordrecht, 28 augustus 2012

Welmers Burg Stedenbouw BV
Visser Silfhout Advocaten

Overzicht met losse bijlagen:

- Oranjewoud, Onderzoek milieuhinder Bouw 2 woningen Julianalaan 154 te Raamsdonksveer, projectnummer 236176, revisie 0.1, 23 juni 2011.
- Oranjewoud, Rapport Akoestisch onderzoek Bouwplan Julianalaan 152 te Raamsdonksveer, projectnummer 236176, revisie 00, 4 april 2011.
- Oranjewoud, Memo Ontwikkeling 2 woningen aan de Julianalaan 152-154 te Raamsdonksveer (watertoets), projectnummer 236176, 21 januari 2011.
- Bakker Milieu adviezen Waalwijk, verkennend bodemonderzoek Julianalaan 152/154 Raamsdonksveer, project BM/14158-08, september 2008.
- Nota vooroverleg.
- Inspraaknota.
- Beschikking hogere waarde wet geluidhinder Julianalaan 152-154 te Raamsdonksveer

REGELS

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1 Begrippen	1
Artikel 2 Wijze van meten	5
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	6
Artikel 3 Tuin	6
Artikel 4 Wonen	7
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	10
Artikel 5 Anti-dubbelregel	10
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	10
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	11
Artikel 8 Algemene wijzigingsbevoegdheid overschrijding Bestemmingsgrenzen	11
Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	11
Artikel 10 Overige regels	12
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS-EN SLOTREGELS	13
Artikel 11 Overgangsregels	13
Artikel 12 Slotregel	14

HOOFDSTUK 1

INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan 'Julianalaan 152-154, Raamsdonksveer' van de gemeente Geertruidenberg;

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0779.RVBPjulianalaan152-vs01;

aanbouw/uitbouw/bijgebouw:

een gebouw van maximaal één bouwlaag dat wat betreft afmetingen ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw;

aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

achtergevelrooilijn:

- a de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;
- b indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan;

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

besluit omgevingsrecht:

besluit van 25 maart 2010, Stb 143, houdende regels ter uitvoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escort-services en bemiddelingsbureaus;

functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

gebouw:

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

mantelzorg:

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak;

ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

overkapping:

een dakconstructie (vrijstaand) zonder wanden, dan wel aan maximaal één zijde begrensd door een eigen wand of door een gevel van een belendend gebouw;

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitute/prostituë tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen;

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

straatprostitutie:

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

twee-aan-een gebouwde woning:

een woning waarvan het hoofdgebouw aan slechts een zijgevel vrij staat van/niet aangebouwd is aan andere hoofdgebouwen;

voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;

vrijstaande woning:

een woning waarvan het hoofdgebouw vrijstaat van/niet aangebouwd is aan andere hoofdgebouwen;

woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

zijerf:

een deel van het perceel dat is gelegen naast de doorgetrokken zijgevellijn van het hoofdgebouw van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boei-bord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane-grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

peil:

- a voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
- b in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maai-veld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m;

ondergeschikte bouwonderdelen:

Bij toepassing van het in dit artikel bepaalde worden ondergeschikte bouwonderdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, luchtkokers, wolfseinden, dakkapellen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten.

HOOFDSTUK 2

BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Tuin' (T) aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

3.2. Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen, met uitzondering van het bepaalde in artikel 4.2.3, geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, zoals een tuinmuur, mag niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande dat deze hoogte achter de voorgevelrooilijn 2 m mag bedragen.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag, niet meer bedragen dan 2 m, met uitzondering van bouwwerken aangewezen krachtens artikel 2.3 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht.
- c Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 - 1 De oppervlakte mag maximaal 20 m² bedragen.
 - 2 De hoogte voor aangebouwde overkappingen mag maximaal 3,1 m bedragen, maar indien de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, mag de goothoogte van de overkapping maximaal de hoogte hebben van die eerste bouwlaag (bovenkant van de plafondlaag).
 - 3 De hoogte van vrijstaande overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Wonen' (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
- c tuinen, erven en verhardingen;
- d parkeren.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a Voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de in de leden 4.2.2 tot en met 4.2.4 gegeven regels en met inachtneming van de op de Verbeelding aangegeven aanduidingen.
- b Het in de volgende leden bepaalde is niet van toepassing voor zover het betreft omgevingsvergunningvrije bouwwerken aangewezen krachtens artikel 2.3 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht.

4.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a Het gehele bouwperceel mag tot maximaal 60% worden bebouwd.
- b Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het op de Verbeelding als zodanig aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- c Een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de op de Verbeelding voor de bebouwingstypologie aangegeven bouwaanduiding 'vrijstaand'.
- d De goothoogte en bouwhoogte van een hoofdgebouw alsmede van binnen het bouwvlak tegen het hoofdgebouw aangebouwde gebouwen mogen niet meer bedragen dan is aangegeven door middel van de op de Verbeelding aangegeven aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'.
- e De diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 14 m.
- f De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m.
- g De dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 35° en niet meer dan 60°.
- h De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 60 m², onverminderd het bepaalde onder a.
- i Tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen de grens gelegen op een afstand van 4 m achter de achterste begrenzing van het bouwvlak niet overschrijden.
- j Gebouwen die buiten het bouwvlak worden gebouwd, mogen uit maximaal 1 bouwlaag bestaan. De goothoogte van die gebouwen mag maximaal 3,1 m bedragen. De bouwhoogte dient gelijk te zijn aan de

goothoogte, tenzij in deze bouwregels anders is bepaald of daarvan kan worden afgeweken.

- k De goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen, die buiten het bouwvlak en tegen de achtergevel van het hoofdgebouw worden aangebouwd, mogen, indien de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw meer bedraagt dan hiervoor onder j is bepaald, niet hoger zijn dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.
- l Voor gebouwen, die buiten het bouwvlak en tegen de achtergevel van het hoofdgebouw worden aangebouwd, mag het dak van het hoofdgebouw met behoud van dezelfde dakhelling daarvan worden doorgetrokken, met dien verstande dat de goothoogte buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 3,1 m of, indien de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw meer bedraagt, niet meer dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.
- m Een dak op gebouwen buiten het bouwvlak op het zijerf is mogelijk met een bouwhoogte van 5 m, voor zover dit gebouw op het zijerf is gelegen achter (het verlengde van) de onder i bedoelde 4 m-grens. Bij ligging voor deze grens (richting voorzijde van het perceel) mogen alleen gebouwen buiten het bouwvlak met een plat dak (goot,- en bouwhoogte gelijk en maximaal 3,1 m hoog) worden gebouwd.
- n De goothoogte van vrijstaande gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- o De bouwhoogte van vrijstaande gebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m, met dien verstande dat bij ligging voor de 4 m-grens als bedoeld onder i alleen gebouwen met een plat dak mogen worden gebouwd.
- p Een lichtstraat is aan de achterzijde mogelijk tegen de achtergevel van het hoofdgebouw vanaf de aanbouw, mits de lichtstraat maximaal 1,2 meter diep is en een hellingshoek heeft van maximaal 45°.
- q In afwijking van de eis van een plat dak is bij een serre aan de achtergevel van het hoofdgebouw een schuine glazen dakconstructie toegestaan, waarbij het bevestigingspunt van het glazen dak aan de achtergevel van het hoofdgebouw van de woning maximaal 3,5 m hoog mag zijn, met dien verstande dat de goothoogte buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 3,1 m of, indien de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw meer bedraagt, niet meer dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.

4.2.3 Uitbreidingen voor de voorgevellijn

Voor de voorgevellijn mogen uitbreidingen (zoals erkers) worden gebouwd in de Tuin (T) bestemming, waarbij moet worden voldaan aan de volgende bepalingen:

- a De diepte van een uitbreiding aan de voorgevel mag maximaal 1/3 bedragen van de breedte van de uitbreiding.
- b De diepte van de uitbreiding aan de voorgevel mag ten hoogste 1,5 m bedragen.
- c De uitbreiding omvat slecht één bouwlaag.
- d De breedte van de uitbreiding aan de voorgevel bedraagt ten hoogste de helft (50%) van de voorgevelbreedte van de woning.
- e De goothoogte van de uitbreiding aan de voorgevel bedraagt ten hoogste 3 m.
- f De afstand van de voorkant van de uitbreiding of het bijgebouw tot het openbaar gebied is minimaal 2 m.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen en buiten het bouwvlak, worden gebouwd.
- b De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, zoals een tuinmuur, mag niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande dat deze hoogte achter de voorgevelrooilijn 2 m mag bedragen.
- c Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 - 1 De oppervlakte mag maximaal 20 m² bedragen.
 - 2 De hoogte voor aangebouwde overkappingen mag maximaal 3,1 m bedragen, maar indien de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, mag de goothoogte van de overkapping maximaal de hoogte hebben van die eerste bouwlaag (bovenkant van de plafondlaag).
 - 3 De hoogte van vrijstaande overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen.
 - 4 De afstand tot de voorgevel van de woning mag niet minder dan 1 m bedragen.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.3 Afwijking bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder o, voor het bouwen van een gebouw met een kap, met dien verstande dat het gebouw dient te zijn gelegen vóór de doorgetrokken lijn van de in lid 4.2.2 onder i bedoelde 4 m-grens en tussen (het verlengde van) de voorgevel en (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend na een bindend advies van het onafhankelijke stedenbouwkundige bureau dat voor het desbetreffende gebied is aangesteld.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan, mits:

- a niet meer oppervlakte dan 1/3 deel van de oppervlakte van de begane grondlaag van het legaal gerealiseerde hoofdgebouw en van de legaal gerealiseerde bijbehorende bouwwerken in gebruik zal zijn voor de uitoefening van dit beroep;
- b de beroepsuitoefening uitsluitend geschiedt door een bewoner van de desbetreffende woning;
- c er geen detailhandel plaatsvindt;
- d. het aan-huis-verbonden beroep mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en/of leiden tot een onevenredige parkeerdruk.

HOOFDSTUK 3

ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, en, voor zover dit artikel niet van toepassing is, in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan:

- a het gebruik en het doen gebruiken van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escort-bedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b elke vorm van wonen in een vrijstaand bijgebouw.

6.2 Toegestaan gebruik

Het gebruik van een woning en/of bijbehorend aan de woning aangebouwd gebouw voor mantelzorg is toegestaan, mits:

- a er geen zelfstandige extra woning ontstaat;
- b sprake is van een gezamenlijk gebruik van voorzieningen;
- c er, behalve een gezamenlijke toegang, geen extra eigen toegang is voor de persoon aan wie de mantelzorg wordt geboden.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a van de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b van de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- c van de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 - 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 - 2 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 8 Algemene wijzigingsbevoegdheid overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voorzover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven, overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige regels;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, en
- e de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 10 Overige regels

Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de ter-inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

HOOFDSTUK 4

OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsregels

11.1 Overgangsregels ten aanzien van bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.2 Afwijkingsregel

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde in lid 11.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1 met maximaal 10%.

11.3 Uitzonderingen ten aanzien van bouwwerken

Lid 11.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

11.4 Overgangsregels ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.7 Uitzondering ten aanzien van gebruik

Lid 11.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

‘Regels van het bestemmingsplan Julianalaan 152-154, Raamsdonksveer van de gemeente Geertruidenberg’

Gorinchem/Dordrecht, 28 augustus 2012

Welmers Burg Stedenbouw BV
Visser Silfhout Advocaten