

Nota Zienswijzen bestemmingsplan Kerkdriel herziening 2016, Venuslaan 15

Gemeente Maasdriel

In verband met de Wet Bescherming Persoonsgegevens zijn de NAW gegevens (Naam, Adres, Woonplaats) van indieners van zienswijzen in de digitale versie van deze Nota geanonimiseerd.

Datum: 14 september 2017

INHOUD

1	Inleiding	1
2	Zienswijzen	2

Bijlage

- Beschaduwingstudie Gastenhuis Kerkdriel

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Kerkdriel herziening 2016, Venuslaan 15 heeft met ingang van 25 mei 2017 tot en met 5 juli 2017 (6 weken) voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. In totaal zijn 2 zienswijzen ontvangen.

Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden. De datum van de poststempel is hierbij bepalend. Beide zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend.

In deze nota worden de ingekomen zienswijzen naar aard en inhoud samengevat weergegeven. Aan het einde is steeds de gemeentelijke reactie weergegeven. Verder wordt aangegeven of het in procedure zijnde bestemmingsplan naar aanleiding van de betreffende zienswijze is aangepast.

2 Zienswijzen

1 Zienswijze 1 (ingekomen 4 juli 2017, nr. 501243)

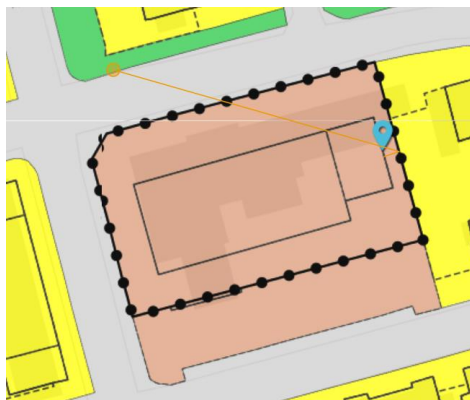
1.1 Hoogte en massa van het gebouw

Reclamant woont naast Venuslaan 15 en kan zich niet verenigen met het bestemmingsplan, dat hogere en grotere bebouwing toestaat dan het huidige plan, waardoor het woon- en leefklimaat aangetast wordt i.v.m. vermindering uitzicht, zonlichttoetreding en privacy. De bouwhoogte van 4 m resp. 9 m betekenen een enorme toename ten opzichte van de huidige maximale goothoogte van 3 m. De gemeente geeft ten onrechte aan dat de massa van het nieuwe gebouw slechts iets toeneemt ten opzichte van het bestaande gebouw. De privacy komt voorts mogelijk in het geding daar in het bestemmingsplan niet de bepaling is opgenomen dat er geen ramen gericht op het perceel van reclamant kunnen komen.

Beantwoording gemeente

Voor overige gebouwen geldt ingevolge de regels van het geldende bestemmingsplan een maximale goothoogte van 4 m en een maximale bouwhoogte van 5 m (en dus geen maximale goothoogte van 3 m, deze geldt alleen voor bedrijfswoningen)..

De maten zoals opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan betreffen vrij gangbare maten in bestaand bebouwd gebied en worden als passend beschouwd. Bovendien is het deel van het bouwvlak waar een goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 9 m is toegestaan, circa 12 m gelegen van de perceelsgrens van reclamant. Op navolgende uitsnede van de verbeelding is dit inzichtelijk: er zijn twee aanduidingsvlakken opgenomen. Het 'rechtse', beduidend kleinere, aanduidingsvlak is het aanduidingsvlak direct naast het perceel van reclamant. Daar bedraagt de toegestane goot- en bouwhoogte niet 7 m resp. 9 m, maar 4 m voor zowel goot- als bouwhoogte. Het deel waar 7 m resp. 9 m is toegestaan begint dus pas op circa 12 m van de perceelsgrens. Deze afstand is groot genoeg om onevenredige negatieve effecten met betrekking tot privacy, zonlichttoetreding en uitzichtvermindering uit te sluiten. Een bouwhoogte van 4 m is voorts zodanig laag, dat ook hiervan geconcludeerd wordt dat deze op relatief korte afstand van de perceelsgrens kan worden toegestaan zonder dat dit de eerder genoemde onevenredige effecten met zich meebrengt. Ook is de nieuwe maximale goot- en bouwhoogte van 4 m een meter voor de bebouwing direct naast de woning één meter lager de maximale bouwhoogte van 5 m zoals toegestaan in het thans geldende bestemmingsplan.



Hierbij neemt de gemeente in acht dat pas gebouwd kan worden vanaf een afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens.

In het algemeen geldt voorts – en zeker in bestaand bebouwd gebied – er geen blijvend recht op (deels) vrij uitzicht. Er zal vanuit de achtertuinen van de vier bungalows enig zicht zijn op het nieuwe gebouw. Deze ‘aantasting’ van het uitzicht wordt niet zodanig ingrijpend geacht dat het plan zoals dat voorligt geen doorgang zou kunnen vinden. Het gaat om een kleinschalig complex met een dorps karakter, in een dorpse setting.

Met de passage dat de massa van het nieuwe gebouw slechts iets kleiner wordt ten opzichte van het huidige complex, wordt de footprint bedoeld. Dit zal in de toelichting op het bestemmingsplan verduidelijkt worden.

In een bestemmingsplan worden nooit eisen opgenomen ten aanzien van de plaatsing van ramen. In het Burgerlijk Wetboek is hier overigens wel een bepaling over opgenomen en hier zal in beginsel aan moeten voldaan.

1.2 Zonlichttoetreding

Reclamant geeft aan dat nergens wordt ingegaan op de gevolgen van de afname van zonlichttoetreding; het bestemmingsplan is daarom in strijd met artikel 3:2 en 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht.

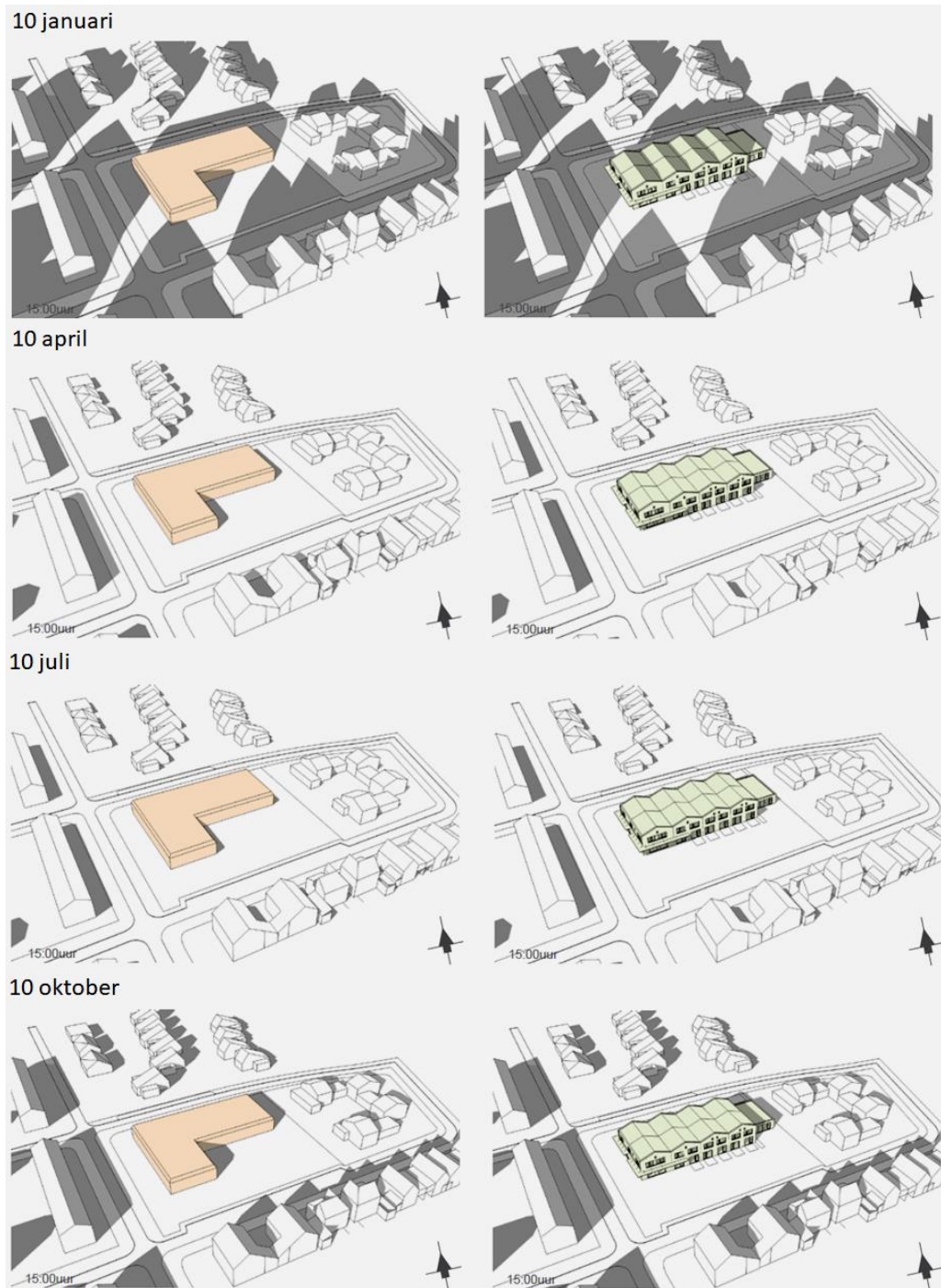
Beantwoording gemeente

De artikelen waarnaar wordt gerefereerd gaan over de in acht te nemen zorgvuldigheid en belangenafweging door het bestuursorgaan. De gemeente heeft in het ontwerp bestemmingsplan er blijk van gegeven dat er een belangenafweging heeft plaatsgevonden en dat het besluit zorgvuldig is aangenomen, aangezien reeds overwogen is dat het gebouw gelet op de beperkte massa, past in de omgeving. In dit kader is reeds een schaduwstudie van de nieuwe situatie uitgevoerd.

Naar aanleiding van de zienswijze is zorgvuldigheidshalve nog wel alsnog een schaduwstudie verricht om een vergelijk te maken tussen de schaduw van het te realiseren gebouw en de schaduw van een gebouw met een binnen het vigerende bestemmingsplan maximaal mogelijke volume. De volledige schaduwstudie is als bijlage bij deze zienswijzennotitie opgenomen.

Hierna zijn enkele beelden opgenomen uit deze schaduwstudie. Hierin is steeds de theoretische invulling op basis van de maximale omvang van het bouwvlak en de maximale toegestane goot- en bouwhoogte van resp. 4 en 5 m gepresenteerd, naast het voorliggende bouwplan.

De beelden van de schaduwstudies zijn opgenomen van vier dagen verspreid in het jaar. Het betreft in alle gevallen afbeeldingen voor het tijdstip 15:00u met het perspectief vanaf de Marslaan. Er is gekozen voor het tijdstip 15:00u, omdat dit een goed beeld geeft van de schaduwval; op bijvoorbeeld 13:00u zijn de schaduwen door een hogere stand van de zon veel kleiner.



Figuur: afbeeldingen uit schaduwstudie met steeds links (oranje gekleurde gebouw) de theoretische maximale invulling op basis van het vigerende bestemmingsplan en rechts het voorliggende bouwplan (groen gekleurde gebouw)

Uit de studie blijkt dat de nieuwbouw geen onaanvaardbare schaduw werpt. Ook blijkt dat de schaduwwerking in beperkte mate toeneemt. De beperkte toename van schaduwwerking als gevolg van het plan is in ieder geval zeker niet zodanig dat hieraan een groter gewicht toegekend moet worden dan aan de belangen die met de realisering van het plan gemoeid zijn.

Ten slotte kan worden gesteld dat op grond van het vigerende bestemmingsplan reeds ook bebouwing tot een bouwhoogte van 5 m mogelijk is die ook reeds theore-

tisch zorgt voort enige schaduwval. Een en ander zoals visueel gemaakt in de schaduwstudie.

1.3 Garage

De toekomstige gevellijn van de nieuwbouw zal niet in één lijn liggen met de voorgevellijn van de garage van reclamant, maar er achter. Dit leidt tot een disharmonisatie in het straatbeeld.

Beantwoording gemeente

De positie van een enkel gebouw achter de voorgevellijn leidt op zich niet tot een aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld en daar is in dit geval ook geen sprake van. Aan de Venuslaan staan verschillende gebouwen op verschillende afstand ten opzichte van de straat en ten opzichte elkaar.

1.4 Omgeving

Het nieuwe gebouw sluit niet aan op de omgeving volgens reclamant. Rondom de locatie is sprake van een woonwijk die bestaat uit vrijstaande woningen en geschakelde bungalows. Deze bebouwing is niet bij de overweging getrokken. Verder wordt ten onrechte aangegeven dat de maximale bouwhoogte van woningen in de omgeving 10 m is; er is laagbouw aanwezig die lager is.

Beantwoording gemeente

In de toelichting is reeds onderbouwd waarom het nieuwe gebouw past in de omgeving. Daarbij is de omliggende bebouwing betrokken. Het feit dat het gaat om een gebied waar de woonfunctie domineert maakt niet dat een maatschappelijk gebouw niet passend zou zijn. Er komen overigens in de omgeving ook rijenwoningen voor. Direct ten westen van het plangebied staat een blok rijenwoningen, bestaande uit twee bouwlagen met kap; de goothoogte bedraagt derhalve ca. 6 m en de bouwhoogte ca. 9 m. Aan de overzijde van de Venuslaan staan vrijstaande woningen met een goothoogte van ca. 3 m en een bouwhoogte van ca. 7 m. Dit geldt ook voor het perceel van reclamant. Aan de Marslaan, dus ten zuiden van het plangebied, staan vrijstaande woningen, opnieuw bestaande uit twee bouwlagen met kap, met goot- en bouwhoogtes variërend van 6 á 7 m voor de goothoogte en 9 á 10 m voor de bouwhoogte. Het gaat met andere woorden om een gevarieerd gebied, zowel qua typologie als goot- en bouwhoogtes. De goot- en bouwhoogtes van de nieuwbouw wijken daar niet in grote mate van af. Ten opzichte van sommige omringende bebouwing zullen de goot- en bouwhoogtes lager zijn, ten opzichte van andere bebouwing hoger en ten opzichte van andere bebouwing vergelijkbaar.

1.5 Bouwregels

Reclamant is het er niet mee eens dat er bijgebouwen alsook bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij de bedrijfswoning kunnen komen met een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 5 m.

Beantwoording gemeente

De regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij (bedrijfs)woningen, komt voor wat betreft de hoogtes overeen met de regeling zoals die voor heel Kerkdriel geldt. Het toestaan van erfbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij (bedrijfs)woningen is gebruikelijk, overigens voor een deel ook al vergunningsvrij mogelijk, en de beperkingen die de gemeente hieraan stelt voor wat betreft oppervlaktes en

hoogtes, maken dat er geen ruimtelijk en stedenbouwkundig ongewenste situaties ontstaan.

1.6 Parkeren

Het plan voorziet volgens reclamant niet in voldoende parkeerplaatsen; er moet een fikse marge in acht worden genomen wanneer naar de parkeerkencijfers wordt gekeken. Reclamant wijst op de optie om het dwarsparkeren niet aan de Venuslaan te realiseren maar aan de Koninkrijkstraat. Voorts wijst reclamant op de optie een stoep te realiseren tussen de dwarsparkeerplaatsen en de bebouwing in plaats van tussen de parkeervakken en de straat; dit zou veiliger zijn. Reclamant vreest er voor dat de stoep gebruikt gaat worden voor parkeren.

Beantwoording gemeente

Voor zorgwoningen geldt volgens de parkeerkencijfers uitgegaan worden van een parkeerbehoefte van minimaal 0.5 tot maximaal 0.7 parkeerplaats per zorgwoning. De gemeente acht 0.5 in dit geval een reëel getal; het gaat om vrij gangbare zorgwoningen waarvan bekend is uit vergelijkbare voorbeelden dat deze norm ruimschoots voldoet. Overigens is ook een algemene parkeernorm opgenomen, mocht het gebruik in de toekomst wijzigen. Daarmee is geborgd dat er altijd voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zullen zijn, omdat de maximale capaciteit van de locatie afhankelijk is van het aantal parkeerplaatsen dat daar gerealiseerd kan worden.

Het realiseren van de parkeerplaatsen aan de Koninkrijkstraat in plaats van de Venuslaan is niet mogelijk zonder het gebouw richting Venuslaan te verplaatsen en daar is juist niet voor gekozen vanwege stedenbouwkundige en functionele redenen; het gebouw past nu beter in het straat- en bebouwingsbeeld.

Het realiseren van een stoep tussen parkeervakken en de straat komt op talloze plaatsen voor in Nederland en leidt op zichzelf niet tot een verkeersonveilige situatie. Daarnaast is de stoep openbaar gebied en liggen de parkeervakken op eigen terrein. Indien de stoep tussen de bebouwing en de parkeervakken wordt gerealiseerd, komen de parkeervakken ook in het openbaar gebied en zullen sneller door anderen dan bezoekers en personeel gebruikt gaan worden, hetgeen niet de insteek is van het realiseren van parkeervakken op eigen terrein.

1.7 Alternatieven

Reclamant heeft aangegeven dat er alternatieven realiseerbaar zijn binnen het bestaande bouwvlak, die leiden tot minder aantasting van het woon- en leefklimaat. De kap zoals beoogd bevat voorts onbenutte ruimtes en dient alleen ter ophoging van het gebouw. De massaliteit kan verder worden verminderd door het gebouw visueel in meerdere blokjes op te delen.

Beantwoording gemeente

Er is uitgaande van het gewenste ruimtelijke en functionele programma gekomen tot een logisch en functioneel ontwerp. Er is hierbij onderscheid gemaakt in een volume voor de bedrijfswoning en een volume voor de zorgappartementen zodat het functionele onderscheid ook visueel tot uiting komt. De contouren van het huidige bouwvlak bleken niet toereikend. Dit heeft deels te maken met de wens het complex wat naar achteren op het perceel te schuiven ten opzichte van de huidige situatie, teneinde de bouwhoogte van 9 m te verzachten in het straat- en bebouwingsbeeld. Het plan past

zoals aangegeven ruimtelijk en stedenbouwkundig in de omgeving en leidt niet tot onevenredige aantasting van belangen van derden.

De kap bevat onbenutte ruimte, doch wanneer de kap benutte ruimte zou bevatten, zou deze veel hoger moeten zijn, hetgeen niet als stedenbouwkundig gewenst wordt gezien. Het niet toevoegen van een kap zou leiden tot een plat afgedekt gebouw, hetgeen zou detoneren met de omgeving, waar de tweelaagse bebouwing steevast met een kap is afgedekt.

Conclusie

De zienswijze is geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

2 Zienswijze 2 (ingekomen 3 juli 2017, nr. 500941)

2.1 Hoogte, massa en positie van het gebouw

Het bouwvlak is zodanig op het perceel gesitueerd dat het te dominant is, waardoor de overige woningen in de verdrukking komen. Reclamanten geven aan dat de goothoogte van de woningen ten zuiden van de Venuslaan in het geldende bestemmingsplan ten opzichte van het daarvoor geldende bestemmingsplan om onduidelijke redenen is verhoogd van 3 naar 6 m. Een goothoogte van 7 m en een bouwhoogte van 9 m heeft, in combinatie met 10% afwijkingsmogelijkheid, te veel vrijheid aan een ontwerper. Bovendien is een tweelaags gebouw van 6.1 m ook mogelijk. Door de verschuiving van het bouwvlak naar het zuiden schuift deze voor het zicht van de semi-bungalows die zich ten oosten daarvan bevinden.

Beantwoording gemeente

In voorgaande zienswijze, alsook in de toelichting is reeds onderbouwd waarom het nieuwe complex stedenbouwkundig en ruimtelijk passend is in de omgeving. De afstand tot omliggende woningen is voldoende om de woningen niet in de verdrukking te doen laten komen. De planologische regeling zoals die geldt voor omliggende bungalows en het feit dat de bungalows in werkelijkheid lager zijn, maakt voor de beoordeling van het plan zoals dat voorligt, niet uit.

Zie ook de beantwoording van de vorige zienswijze voor wat betreft de onderbouwing van de goot- en bouwhoogte. Een tweelaags gebouw van 6.1 m is weliswaar haalbaar binnen de minimale eisen van de eisen van het Bouwbesluit voor wat betreft minimaal benodigde hoogte van de verblijfsruimten. Vanuit het gewenste programma wordt echter aandacht gevraagd voor extra kwaliteit van de gemeenschappelijke ruimtes op de begane grond. Deze extra kwaliteit wordt onder meer gerealiseerd door hogere verblijfsruimten dan de minimale hoogte zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit. Hierdoor is een minimale goothoogte van 7 m noodzakelijk.

Het is bovendien niet gewenst een plat afgedekt gebouw van twee bouwlagen te realiseren, daar dit zou detoneren met de omgeving, waar de tweelaagse bebouwing stevast met een kap is afgedekt. In het algemeen geldt – en zeker in bestaand bebouwd gebied – er geen blijvend recht op (deels) vrij uitzicht. Er zal vanuit de achtertuinen van de vier bungalows enig zicht zijn op het nieuwe gebouw. Deze ‘aantasting’ van het uitzicht wordt niet zodanig ingrijpend geacht dat het plan zoals dat voorligt geen doorgang zou kunnen vinden. Het gaat om een kleinschalig complex met een dorps karakter, in een dorpse setting.

2.2 Gevellijn garage

De toekomstige gevellijn kan niet meer in één lijn liggen met de garage Venuslaan no 9. De garage gaat daardoor disharmoniëren in het straatbeeld.

Beantwoording gemeente

De positie van een enkel gebouw achter de voorgevellijn leidt op zich niet tot een aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld en daar is in dit geval ook geen sprake van. Aan de Venuslaan staan verschillende gebouwen op verschillende afstand ten opzichte van de straat en ten opzichte elkaar.

2.3 Hoogte woning

De hoogte van de woning van 4 m is, gezien het Bouwbesluit, niet nodig om een woonhuis te realiseren.

Beantwoording gemeente

Het Bouwbesluit geeft geen verplichting om een lagere hoogte op te nemen in een bestemmingsplan dan dat door een initiatiefnemer gewenst is. Waar het om gaat, is dat het stedenbouwkundig aanvaardbaar is om ter plaatse een bedrijfswoning met een maximaal 4 m te realiseren.

2.4 Foto's en goot- en bouwhoogtes bungalows

De foto's in de toelichting geven volgens reclamant geen relevant beeld; getoond wordt wat verdwijnt, de omgeving wordt niet getoond. Het is niet terecht dat in de vergelijking uitgegaan wordt van een middels het bestemmingsplan toegestane goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10 m van de bungalows, omdat dit niet de daadwerkelijke hoogtes zijn, deze zijn lager.

Beantwoording gemeente

Niet alleen van de bestaande situatie, ook van de nieuwe situatie zijn afbeeldingen opgenomen. Dit laatste zijn logischerwijs geen foto's. De aard van de bebouwde omgeving is betrokken bij de overwegingen. Het is niet per se nodig deze met foto's te tonen. De bebouwde omgeving is overigens wel deels zichtbaar op de getoonde foto's. Met de goot- en bouwhoogte worden naast de bungalows ook de woningen aan de Marslaan, Venuslaan en Koninkrijkstraat bedoeld, die wel degelijk ook daadwerkelijk die goot- en bouwhoogtes vertonen. De bungalows zijn inderdaad lager, de goothoogte is ca. 3 m en de nok ca. 7 m, een deel is plat afgedekt. Dit maakt niet dat het nieuwe complex daar mee zou disharmoniëren, zowel de bungalows, het nieuwe complex als de andere woningen beschikken over een dorpsmaat. Variëteit in tweelaagse bebouwing met kap en éénlaagse bebouwing met kap komt meer voor in een typische dorpskern als Kerkdriel.

2.5 Verzachtend effect en verschuiving bouwvlak naar het zuiden

Reclamant geeft aan dat op het punt van het verzachtend effect dat ontstaat door het naar zuiden brengen van het bouwvlak de motivering niet deugt, nu de 4 bungalows op het bouwvlak zijn gericht, en verschuiven naar het westen volgens de gemeente niet nodig is.

Beantwoording gemeente

Met het verzachtende effect wordt bedoeld op de positie van het complex in het straatbeeld van de Venuslaan. Aan de zuidkant blijft genoeg ruimte ten opzichte van ten opzichte van de omliggende bebouwing. Naar het westen verschuiven van het bouwvlak heeft tot gevolg dat het gebouw dicht bij het openbaar gebied komt te staan, wat geen verzachtend effect heeft op het straatbeeld.

2.6 Goothoogte in vergelijking Koninkrijkstraat

De goothoogte van het Gastenhuis is 1.7 m hoger dan de woningen aan de westzijde van de Koninkrijkstraat en daarom detoneert deze.

Beantwoording gemeente

Dit verschil in goothoogte is stedenbouwkundig aanvaardbaar en leidt niet tot een detonerend straat- en bebouwingsbeeld.

2.7 Bouwen binnen huidig bouwvlak

Volgens reclamant kan binnen het huidige bouwvlak ook een gebouw gerealiseerd worden.

Beantwoording gemeente

Inderdaad kan binnen het huidige bouwvlak ook een gebouw gerealiseerd worden, doch dan is het gewenste ruimtelijke en functionele programma niet te realiseren. De wijziging van het bouwvlak om het gewenste programma te realiseren is stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar en wordt daarom planologisch mogelijk gemaakt.

2.8 Bouwregels

Reclamant is het er niet mee eens dat er bijgebouwen bij de bedrijfswoning kunnen komen met een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 5 m.

Beantwoording gemeente

De regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij (bedrijfs)woningen is voor wat betreft de hoogtes overeen met de regeling zoals die voor heel Kerkdriel geldt. Het toestaan van erfbouw en bouwwerken, geen gebouwen zijnde is gebruikelijk, overigens voor een deel ook al vergunningsvrij mogelijk, en de beperkingen die de gemeente hieraan voor wat betreft oppervlaktes en hoogtes, maken dat er geen ruimtelijk en stedenbouwkundig ongewenste situaties ontstaan.

2.9 Alternatieven

Het parkeren kan volgens reclamant aan de Koninkrijkstraat plaatsvinden waardoor het complex richting de Venuslaan gesitueerd kan worden, hetgeen voor de vier bungalows ten oosten gunstig is.

De kap zoals beoogd bevat onbenutte ruimtes en dient alleen ter ophoging van het gebouw. De massaliteit kan verder worden verminderd door het gebouw visueel in meerdere blokjes op te delen. Door de stoep tussen de dwarsparkeervakken en de bebouwing te plaatsen ontstaat een onveilige verkeerssituatie.

Beantwoording gemeente

Het realiseren van de parkeerplaatsen aan de Koninkrijkstraat in plaats van de Venuslaan is niet mogelijk zonder het gebouw richting Venuslaan te verplaatsen en daar is juist niet voor gekozen vanwege stedenbouwkundige en functionele redenen. Het nieuwe gebouw past door de gekozen situering beter in het straat- en bebouwingsbeeld dan wanneer dat niet gedaan wordt.

De kap bevat onbenutte ruimte, doch wanneer de kap benutte ruimte zou bevatten, zou deze veel hoger moeten zijn, hetgeen niet als stedenbouwkundig gewenst wordt gezien. Het niet toevoegen van een kap zou leiden tot een plat afgedekt gebouw, hetgeen zou detoneren met de omgeving, waar de tweelaagse bebouwing steevast met een kap is afgedekt. Het realiseren van een stoep tussen parkeervakken en de straat komt op meer plaatsen voor in Nederland en leidt op zichzelf niet tot een verkeersonveilige situatie.

Conclusie

De zienswijze is geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Bijlage: Beschaduwingstudie Gastenhuis Kerkdriel



AI14144 BESCHADUWINGSSTUDIE GASTENHUIS KERKDRIEL

B+O ARCHITECTUUR EN INTERIEUR B.V.

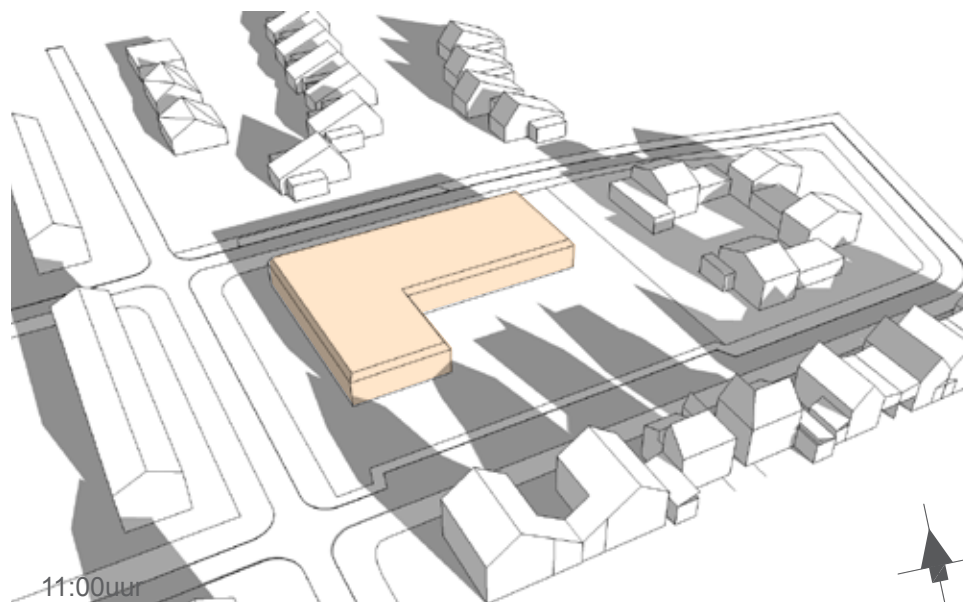
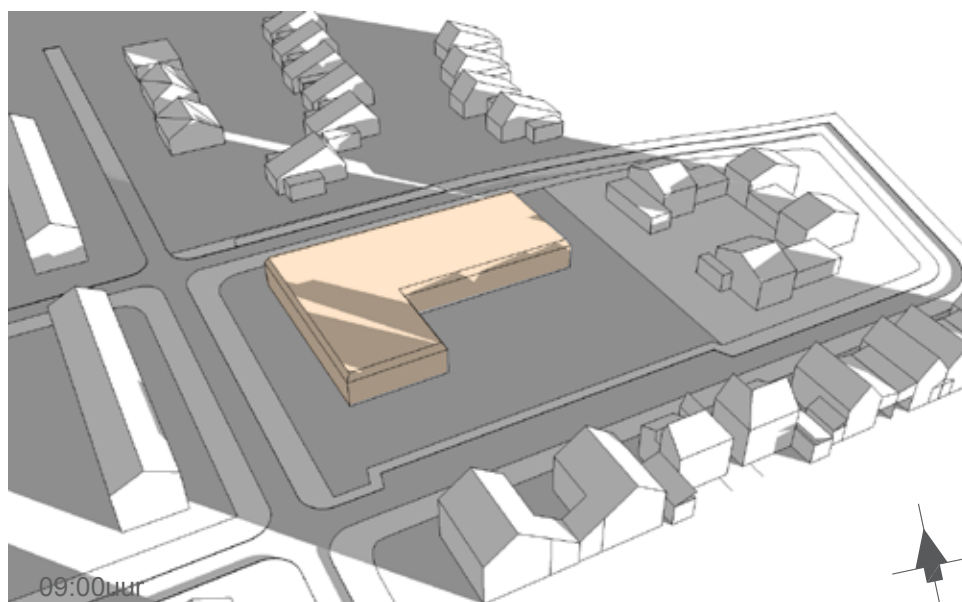
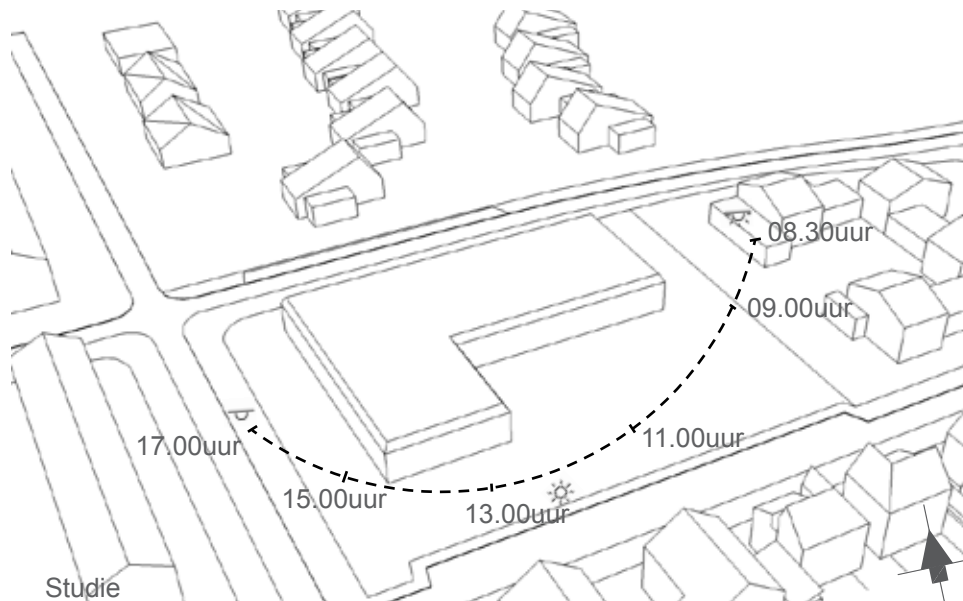
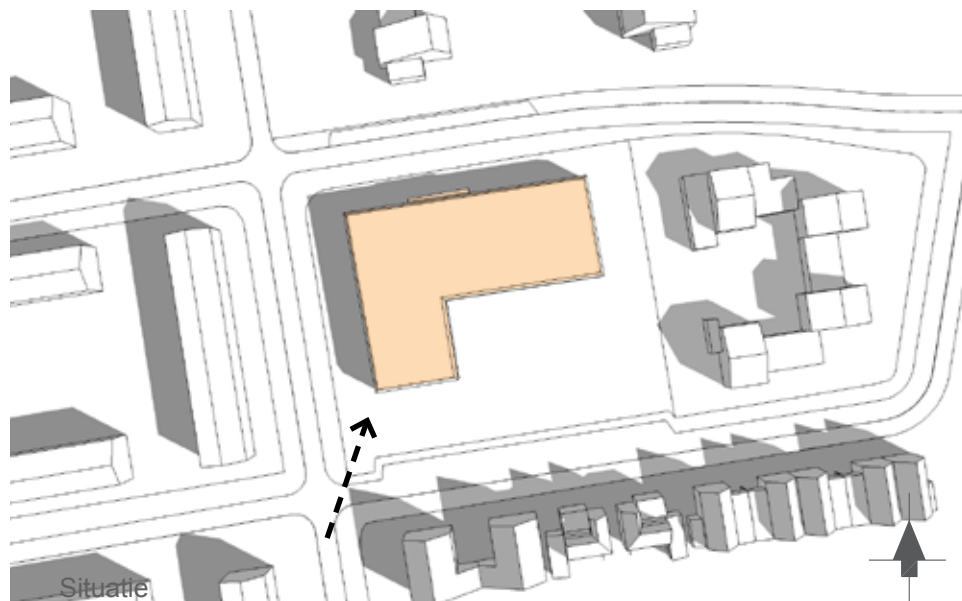
6 SEPTEMBER 2017

MAXIMAAL BOUWVOLUME VOLGENS HUIDIGE BESTEMMINGSPLAN

ONTWERP GASTENHUIS

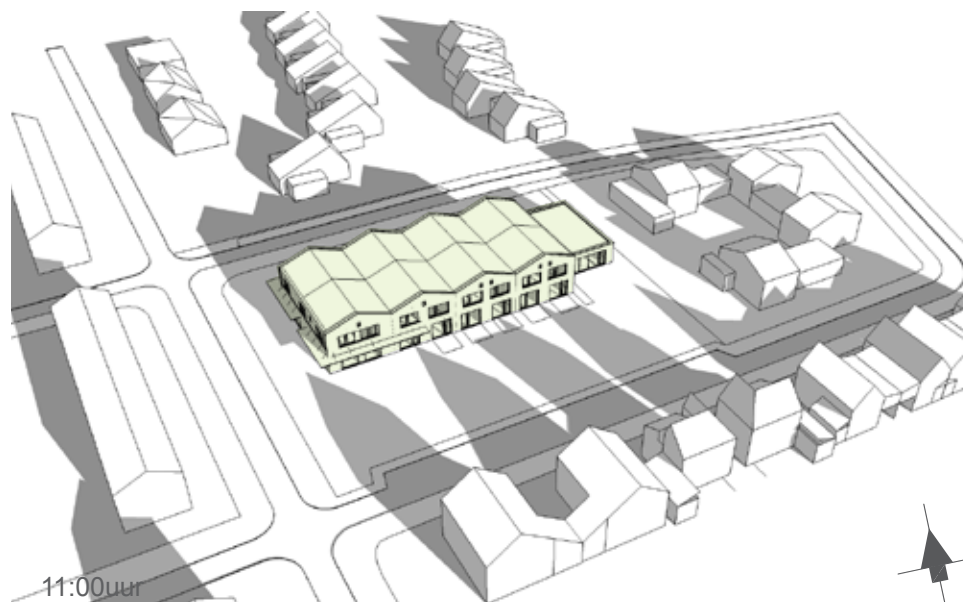
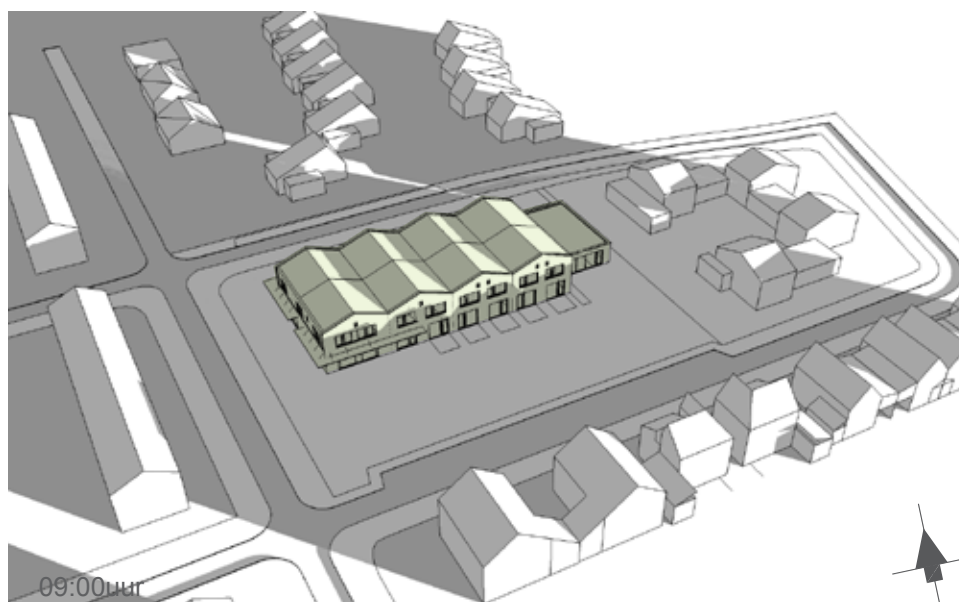
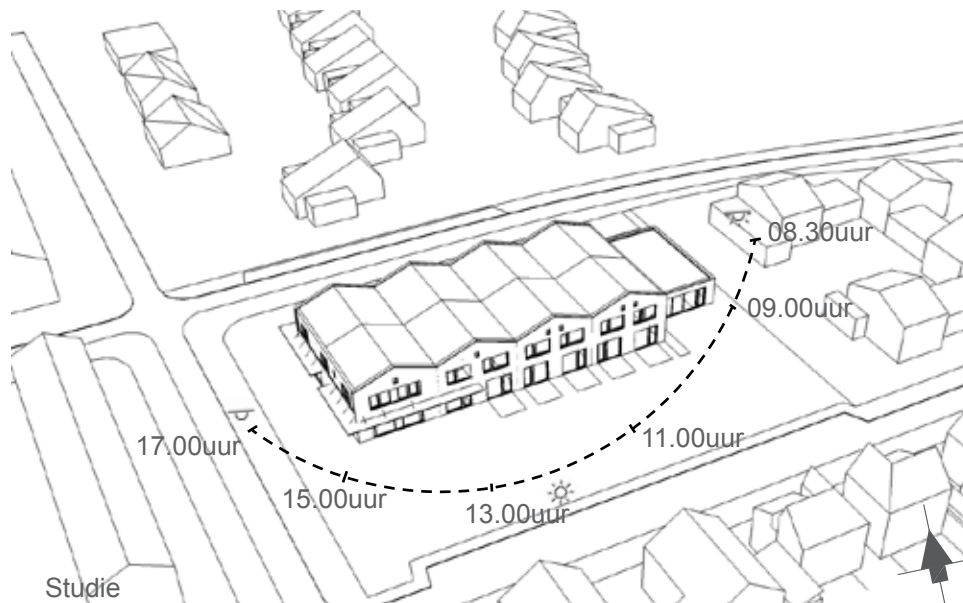
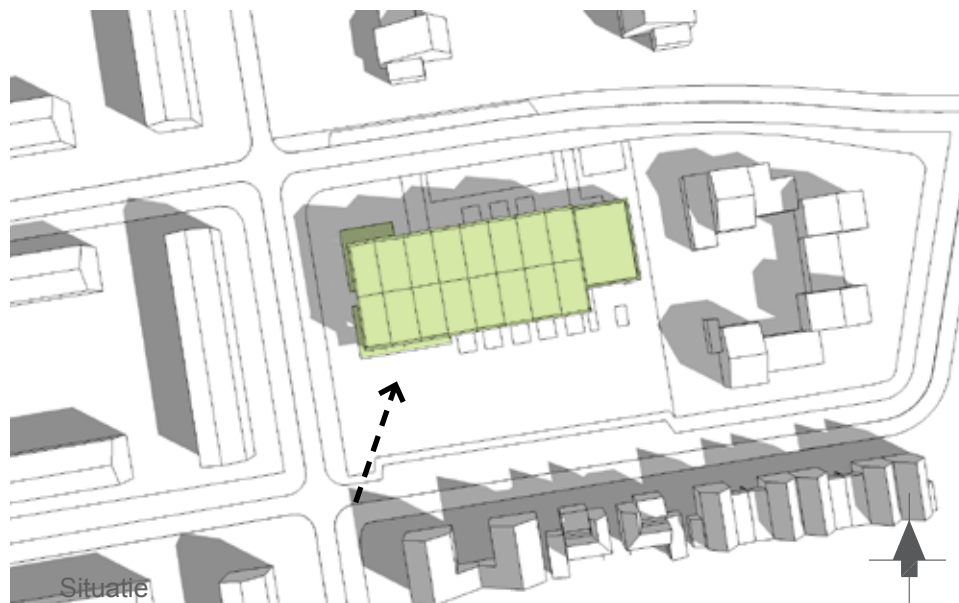
ZON-EN SCHADUWVERLOOP 10 JANUARI

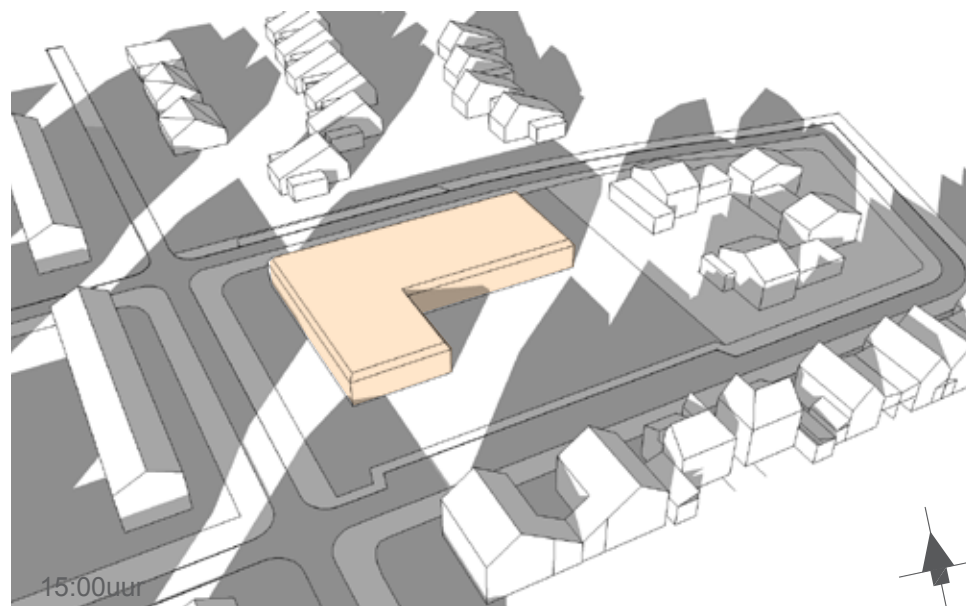
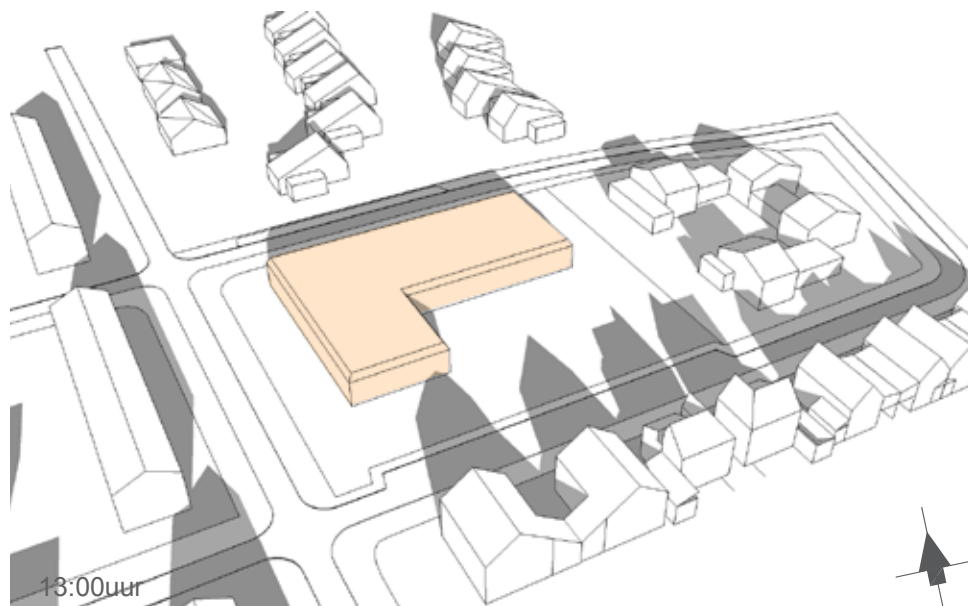
Perspectief Marslaan

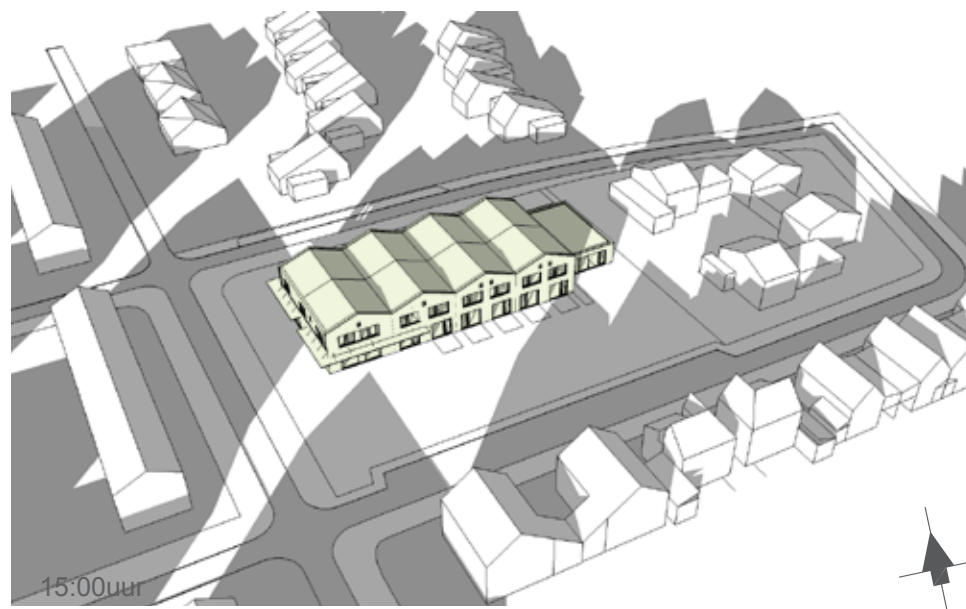
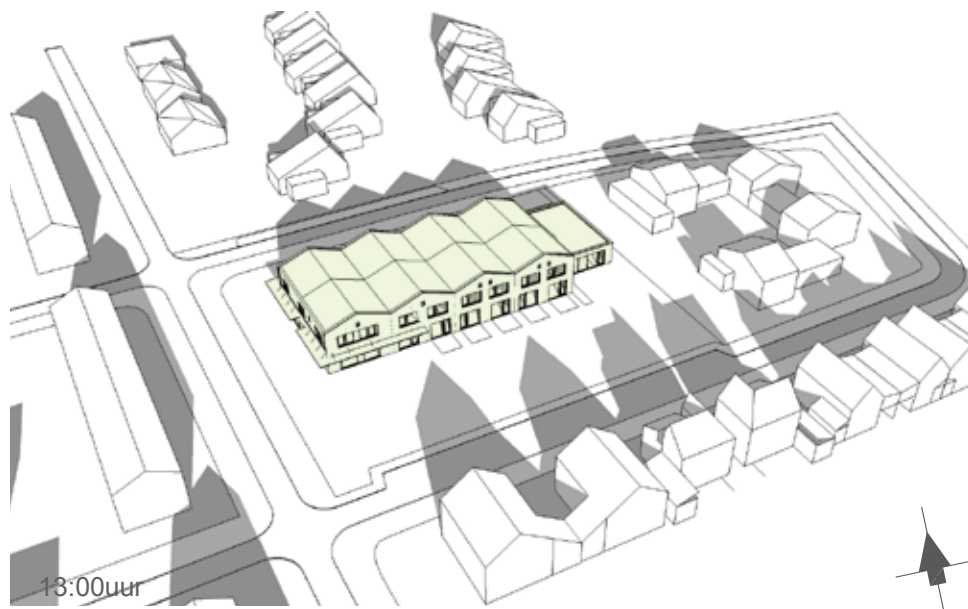


ZON-EN SCHADUWVERLOOP 10 JANUARI

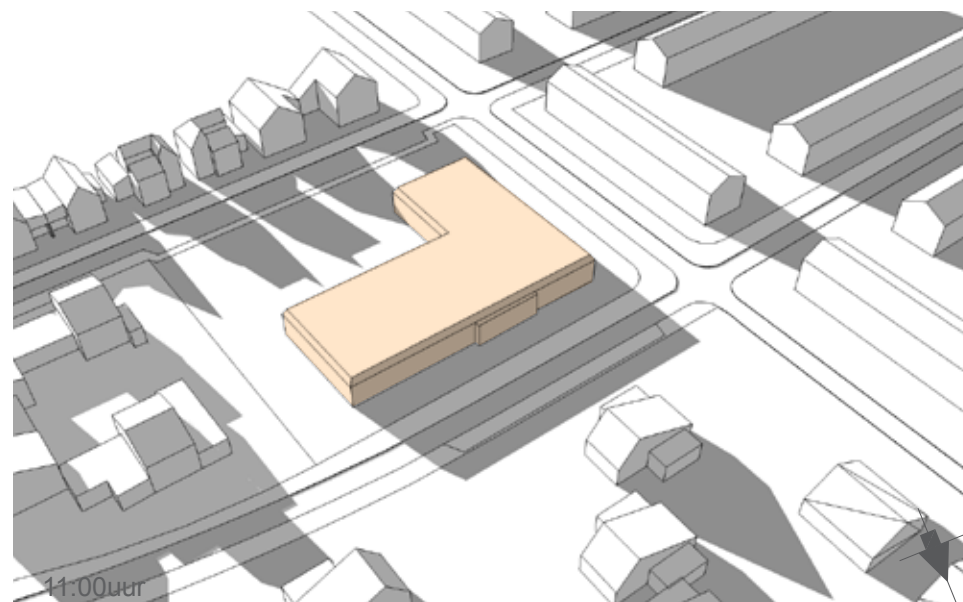
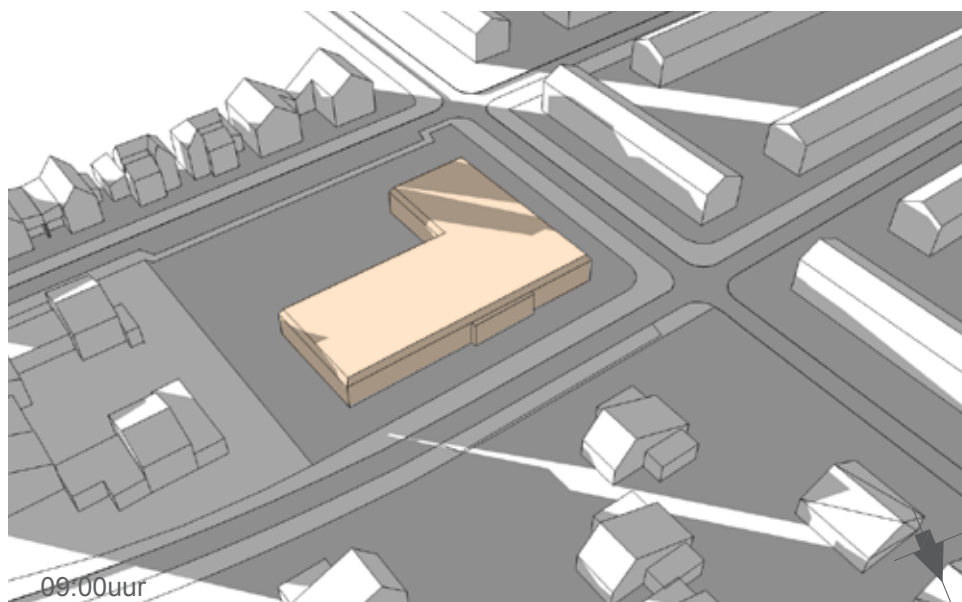
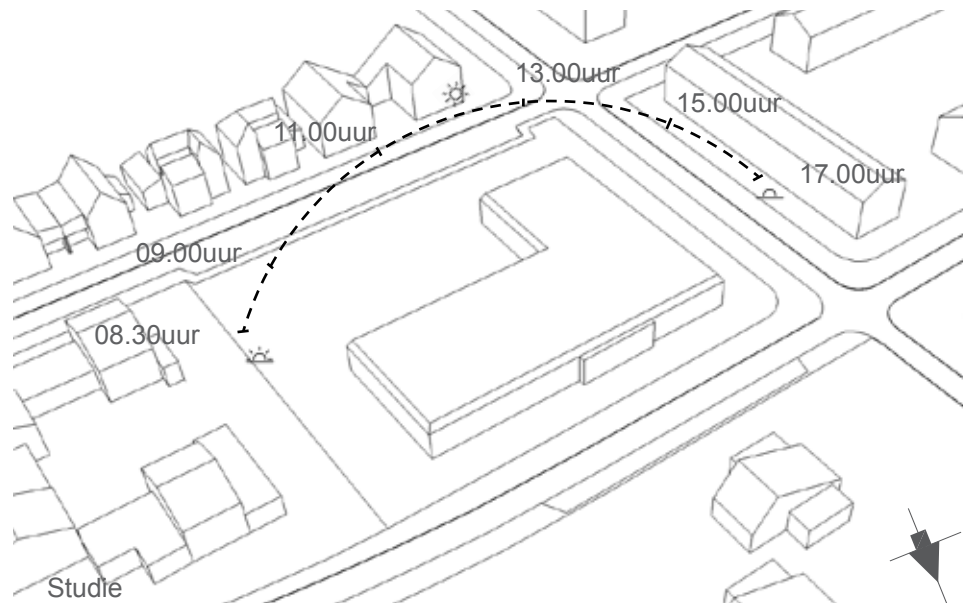
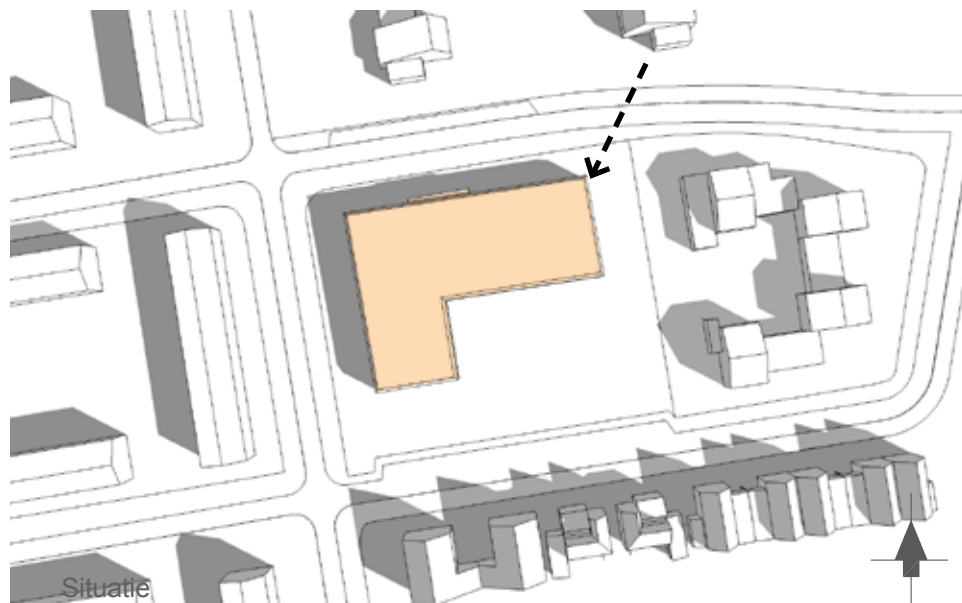
Perspectief Marslaan



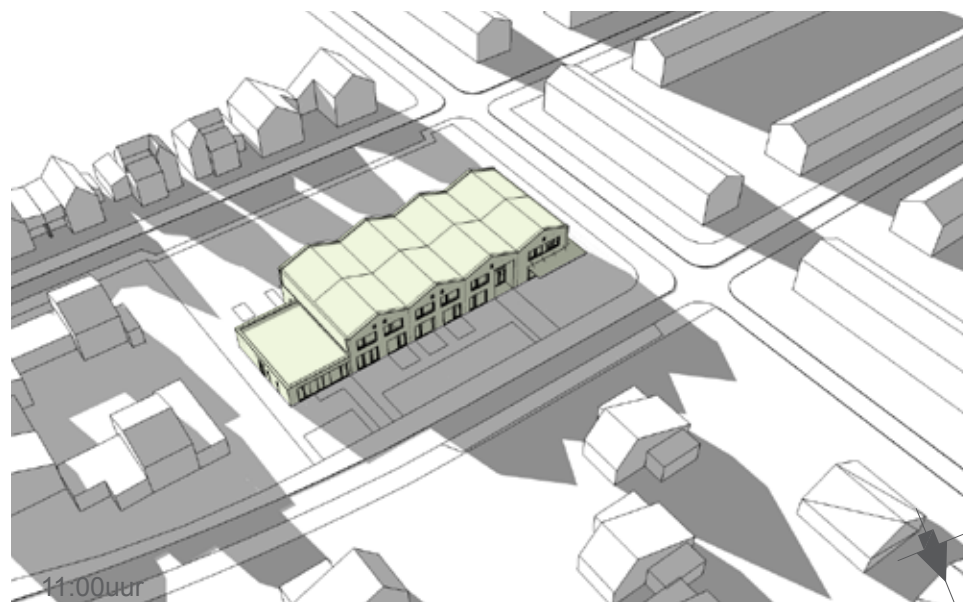
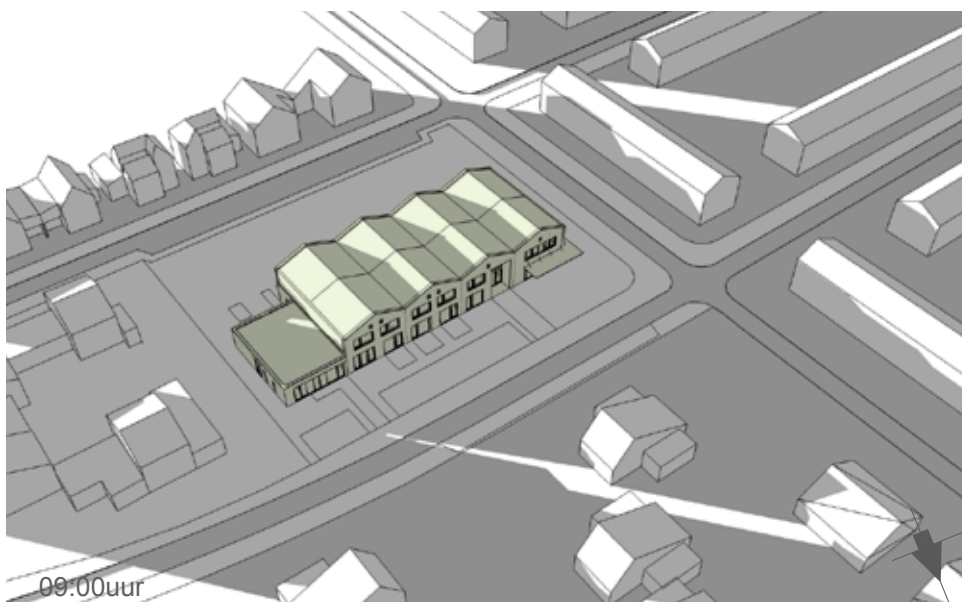
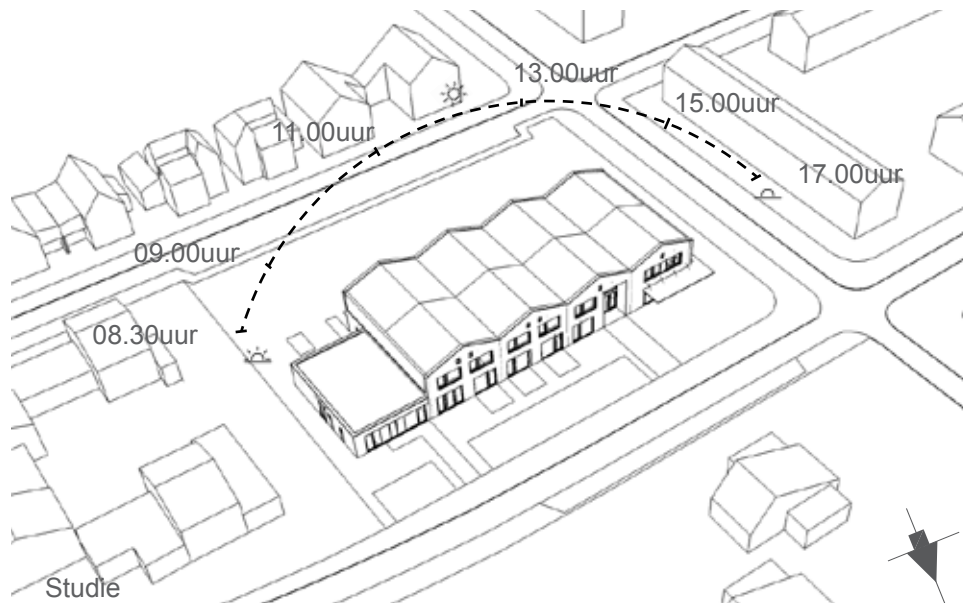
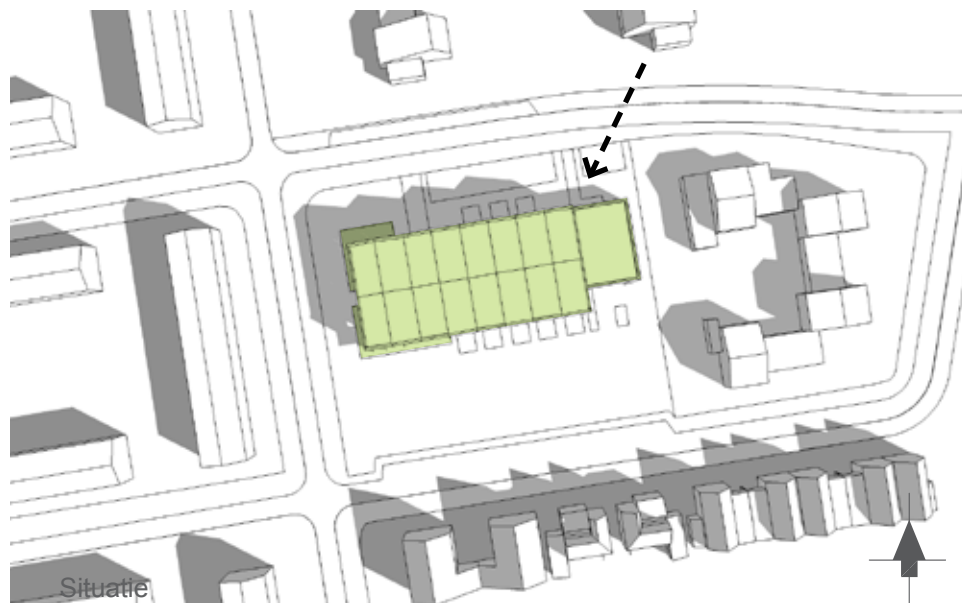


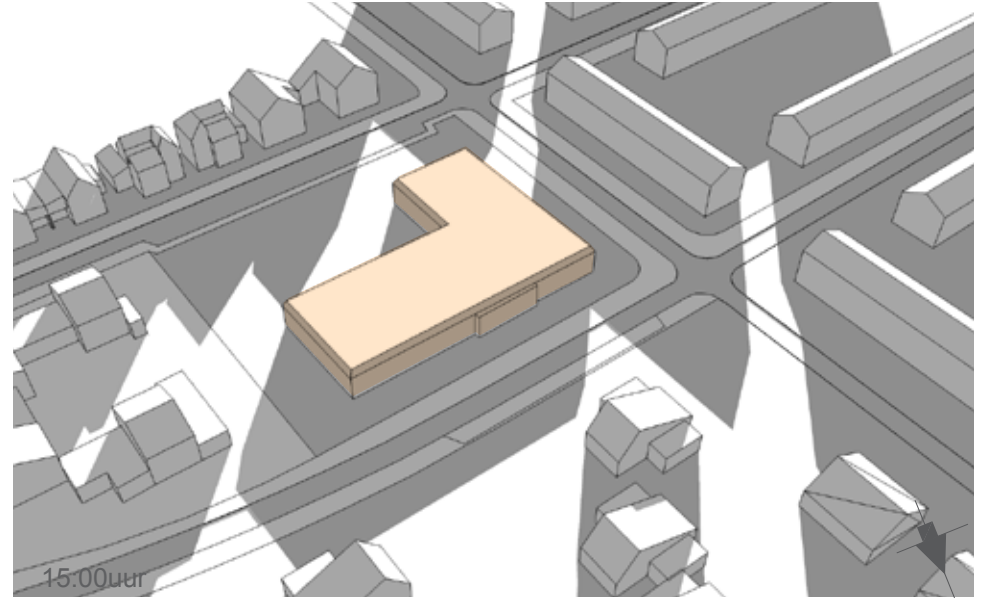
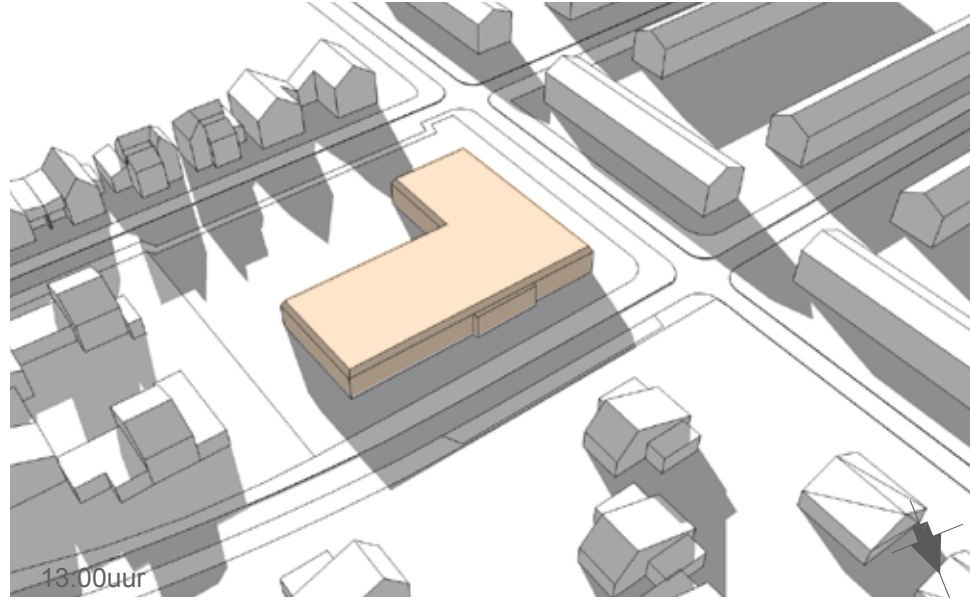


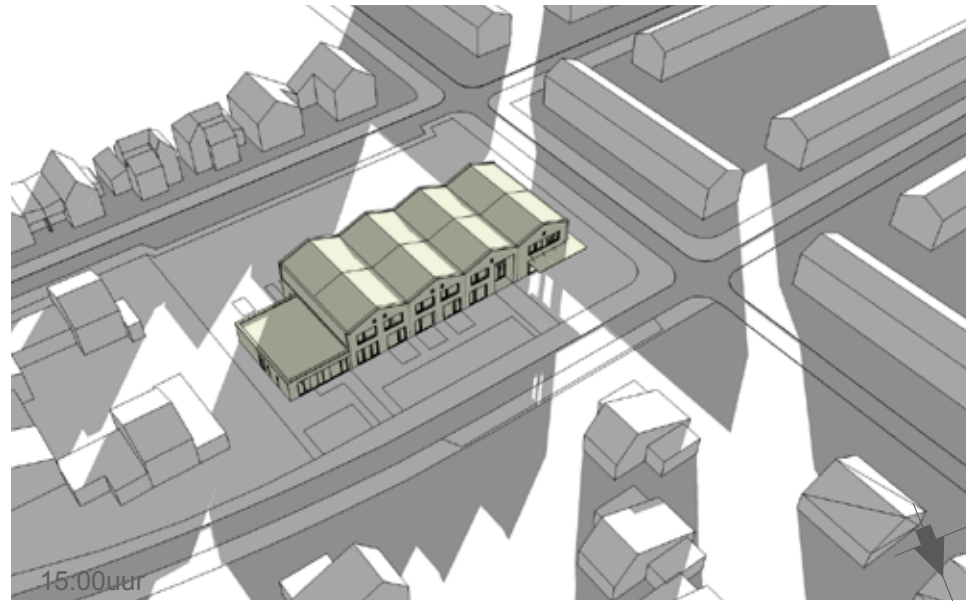
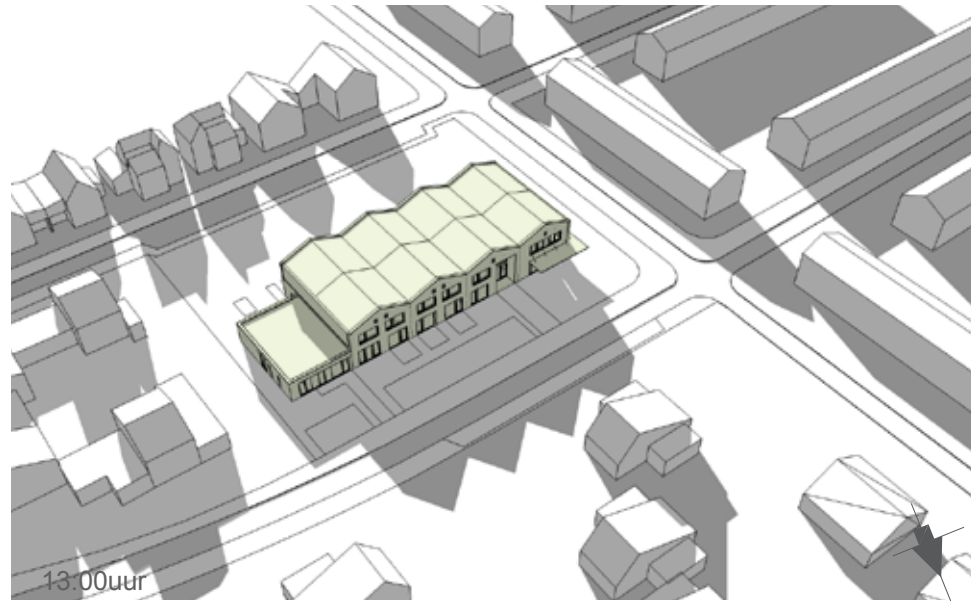
Perspectief Venuslaan



Perspectief Venuslaan

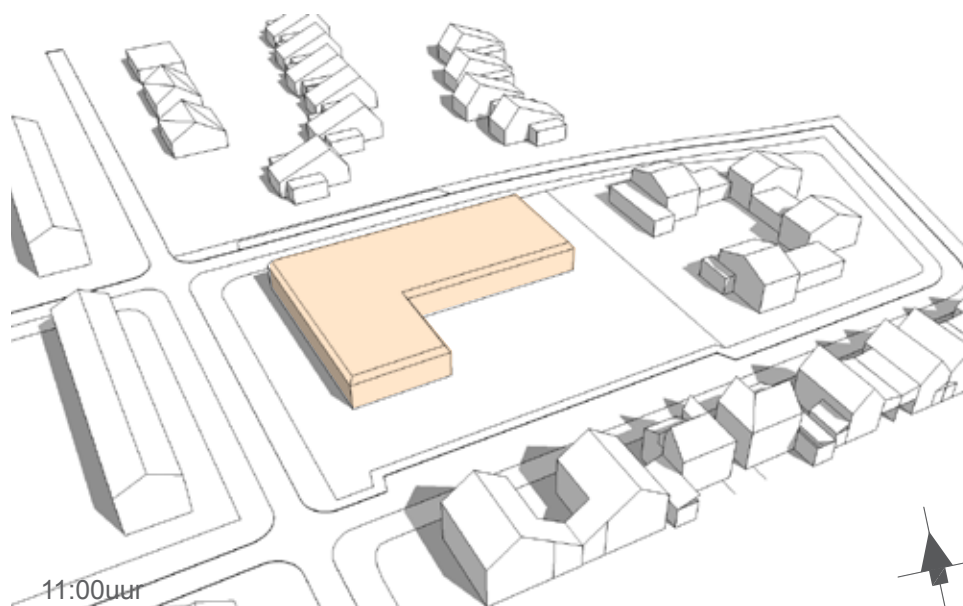
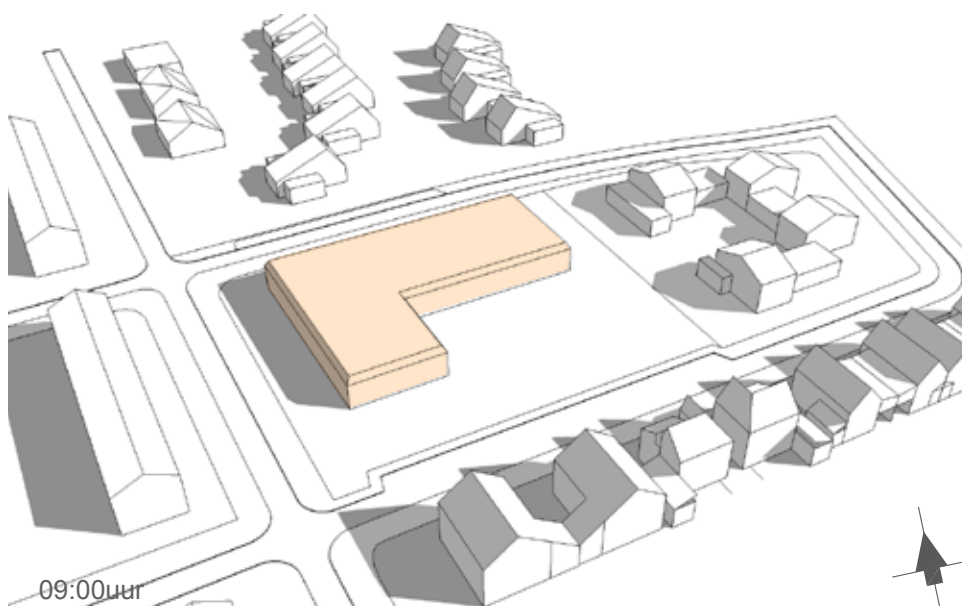
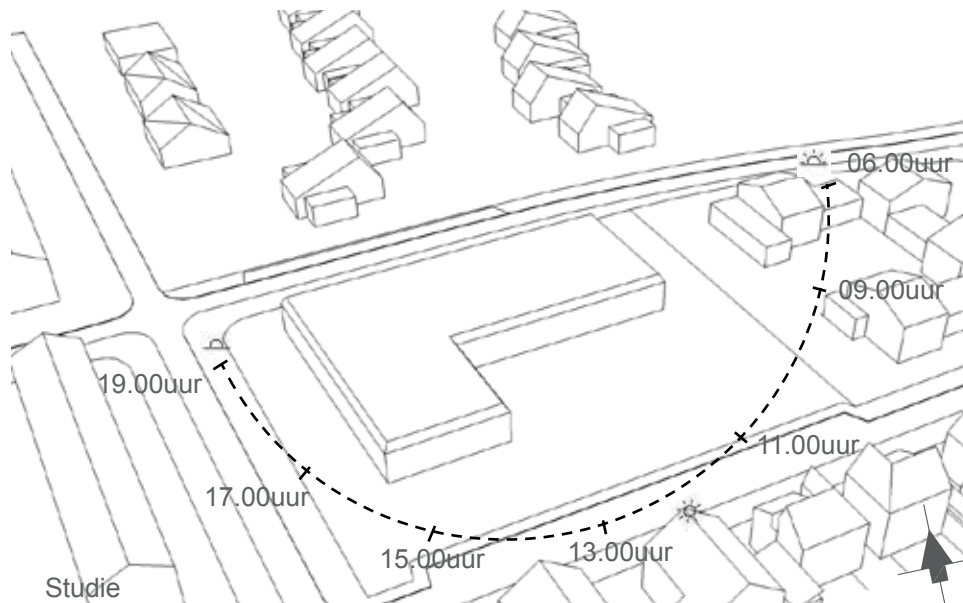
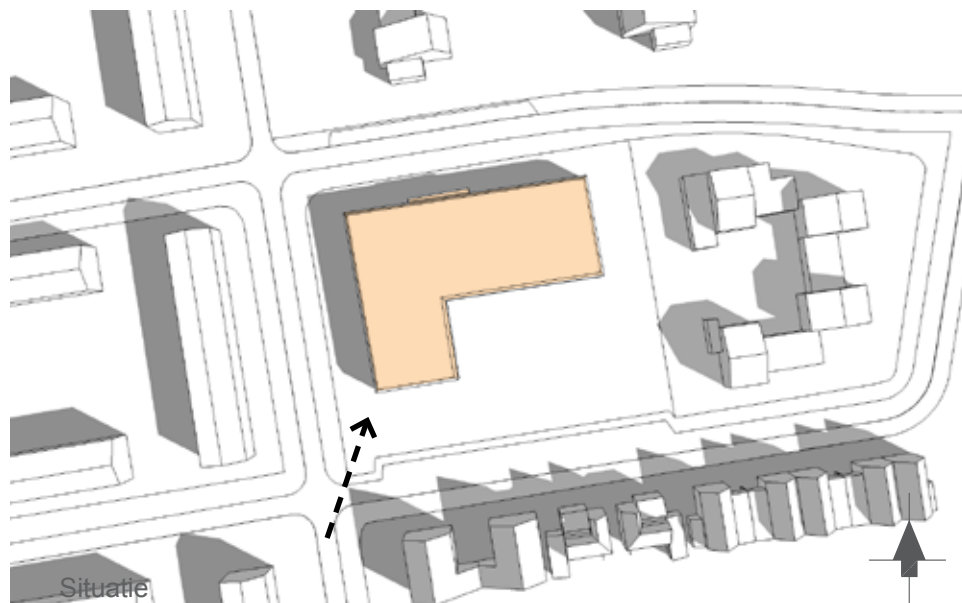






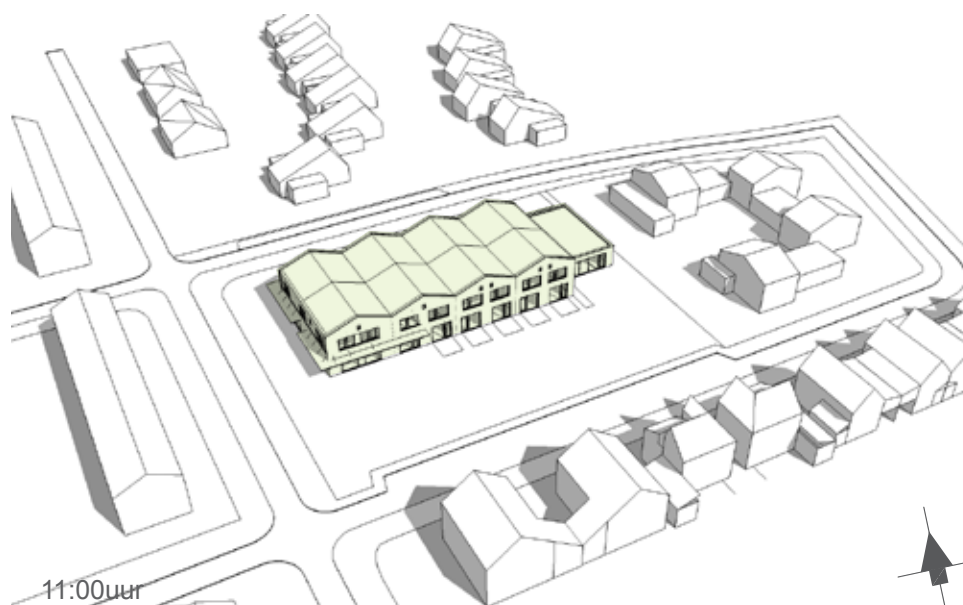
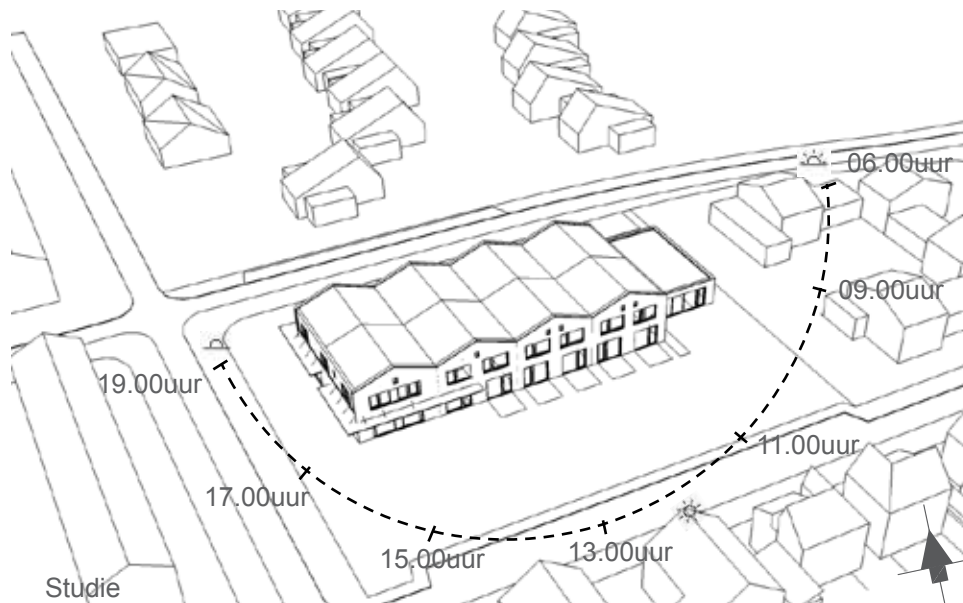
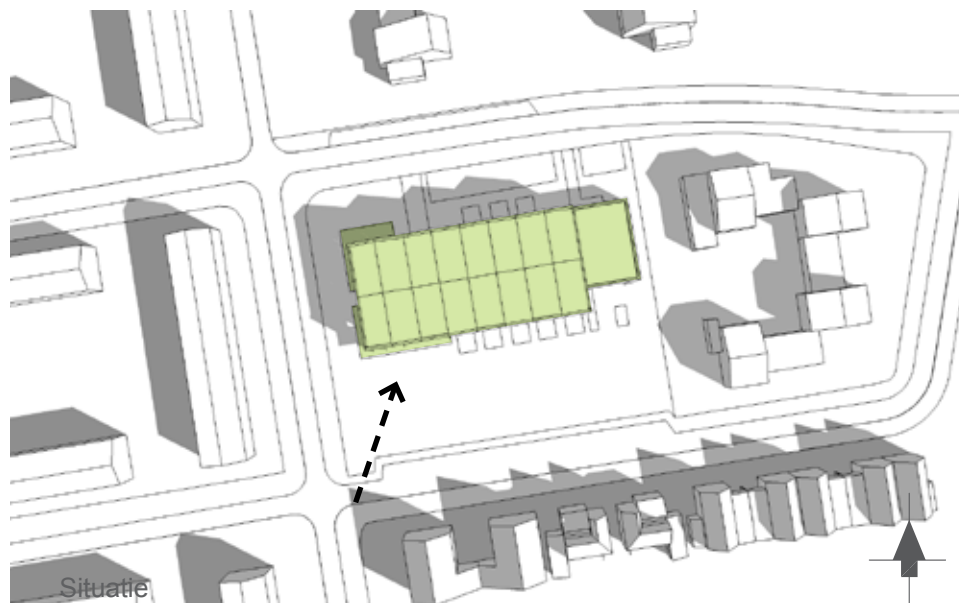
ZON-EN SCHADUWVERLOOP 10 APRIL

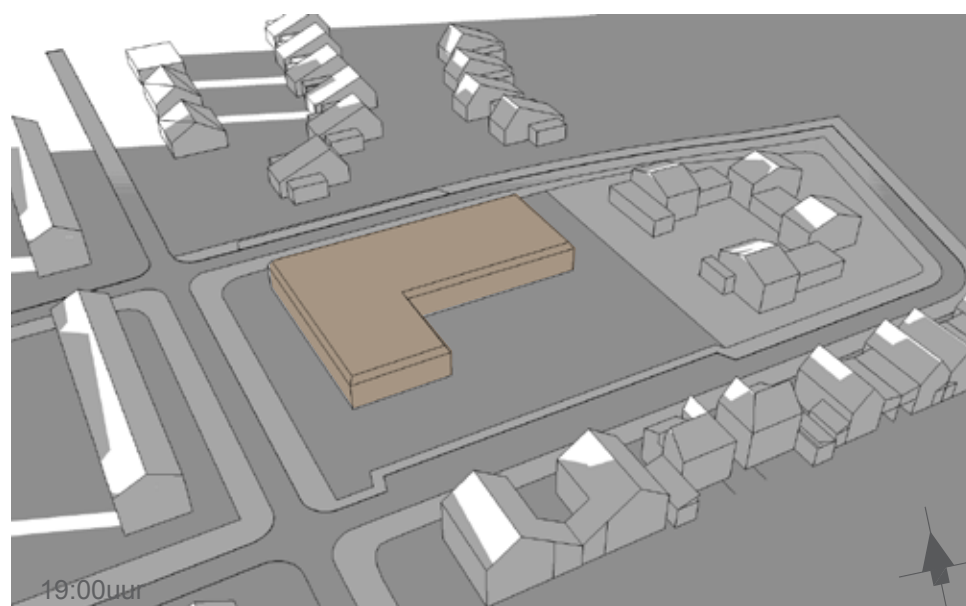
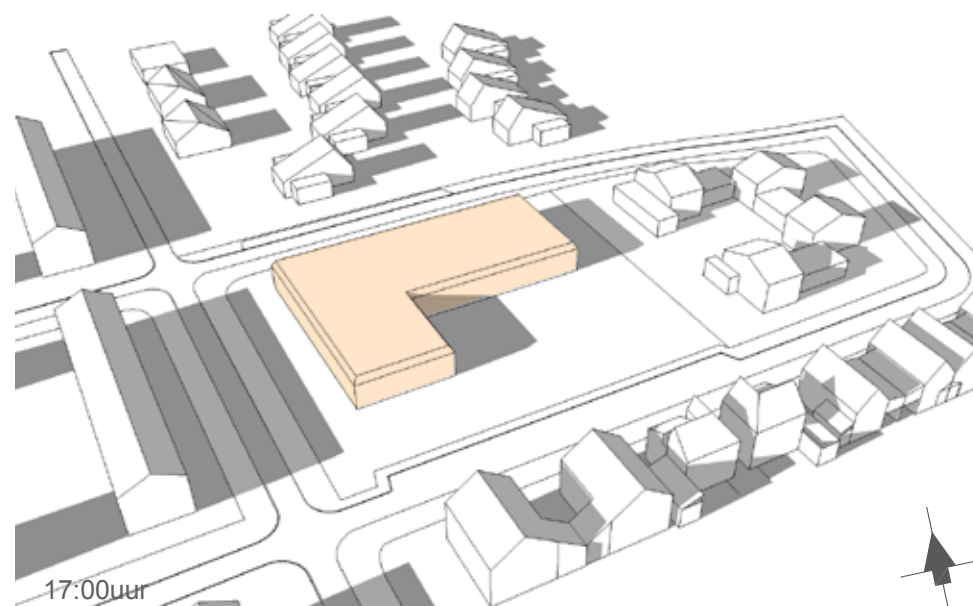
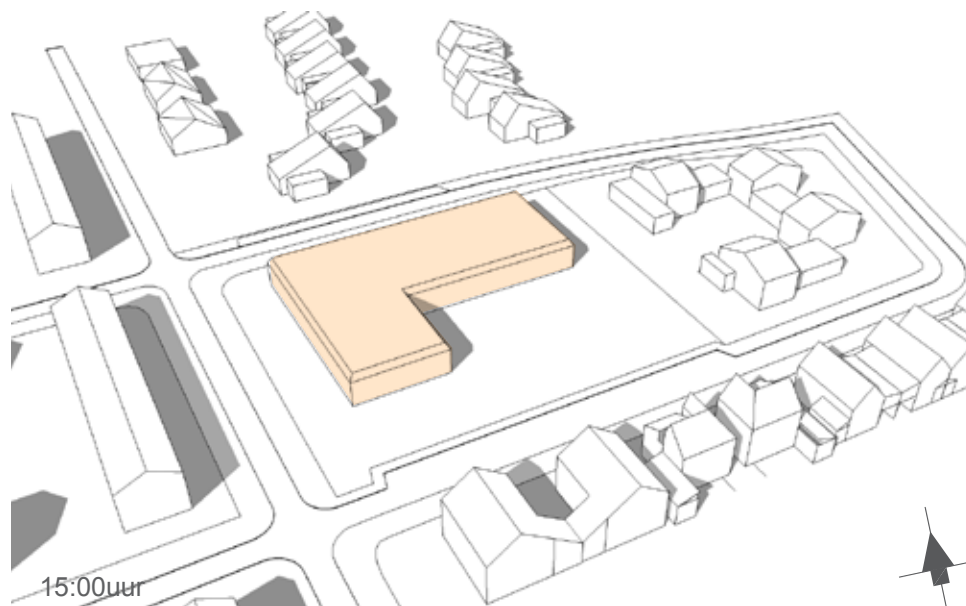
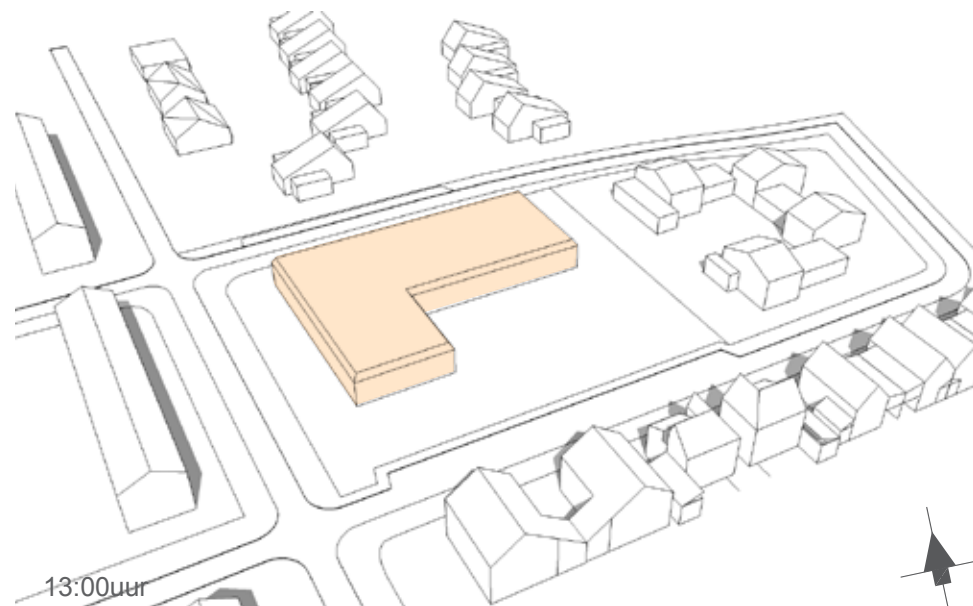
Perspectief Marslaan

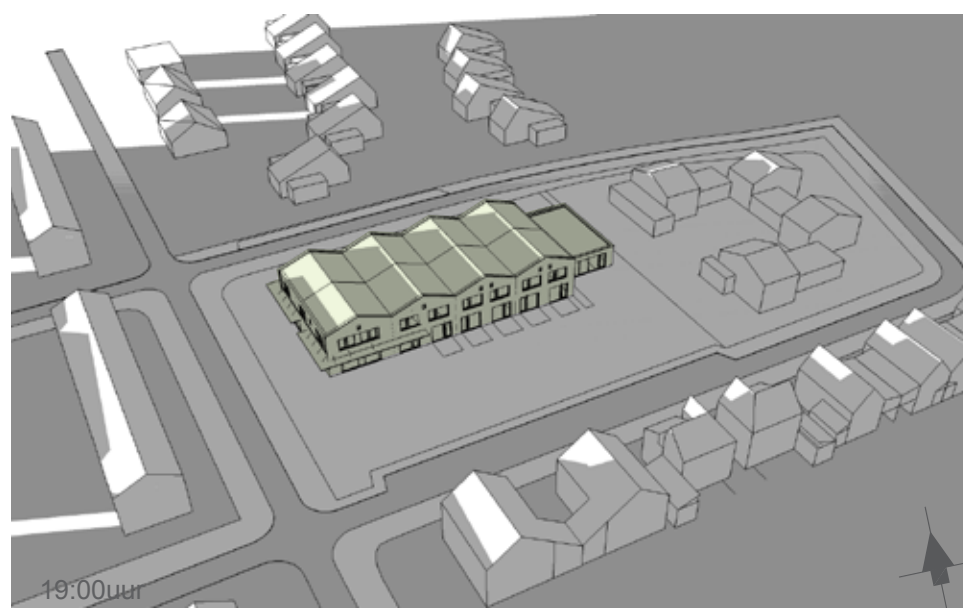
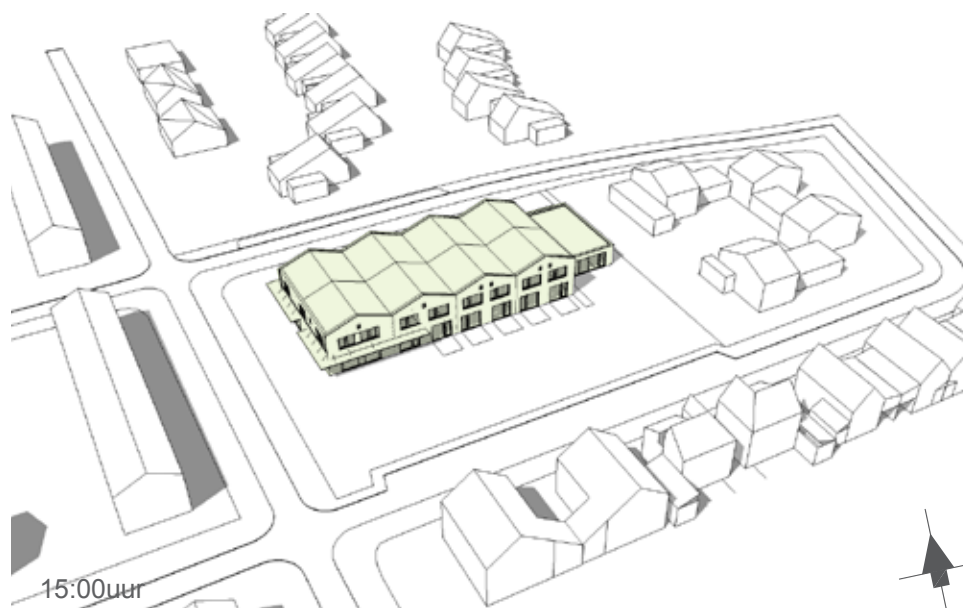
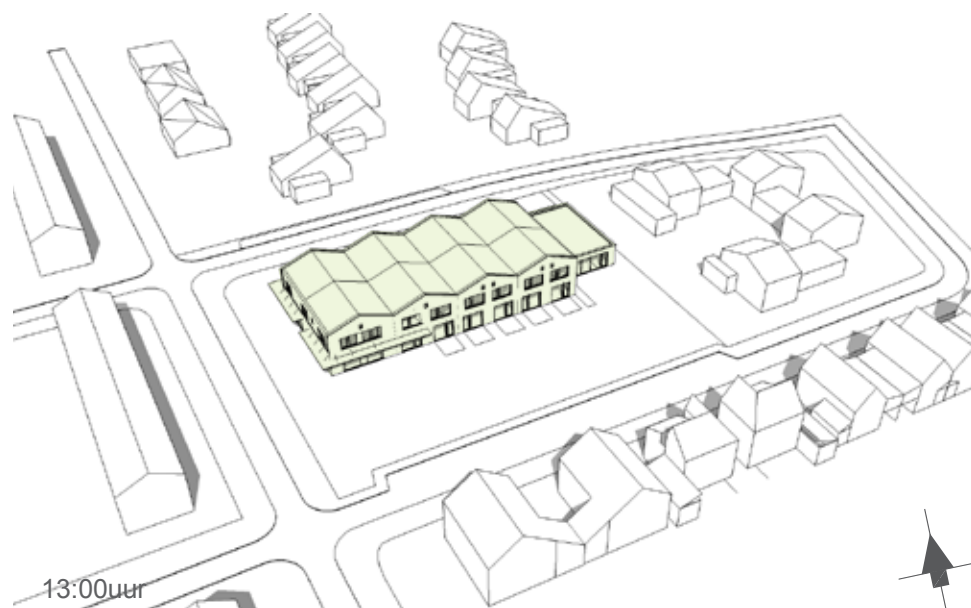


ZON-EN SCHADUWVERLOOP 10 APRIL

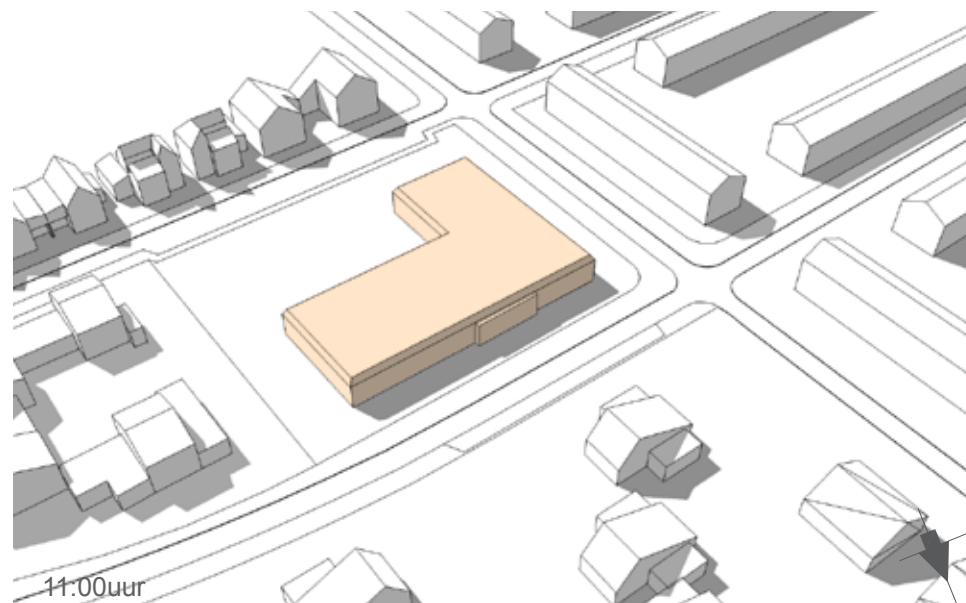
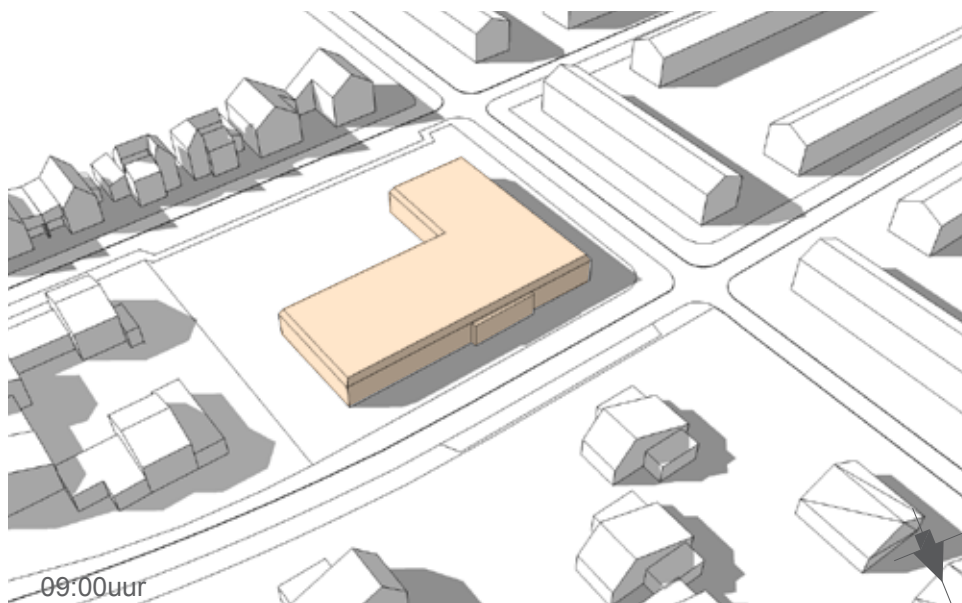
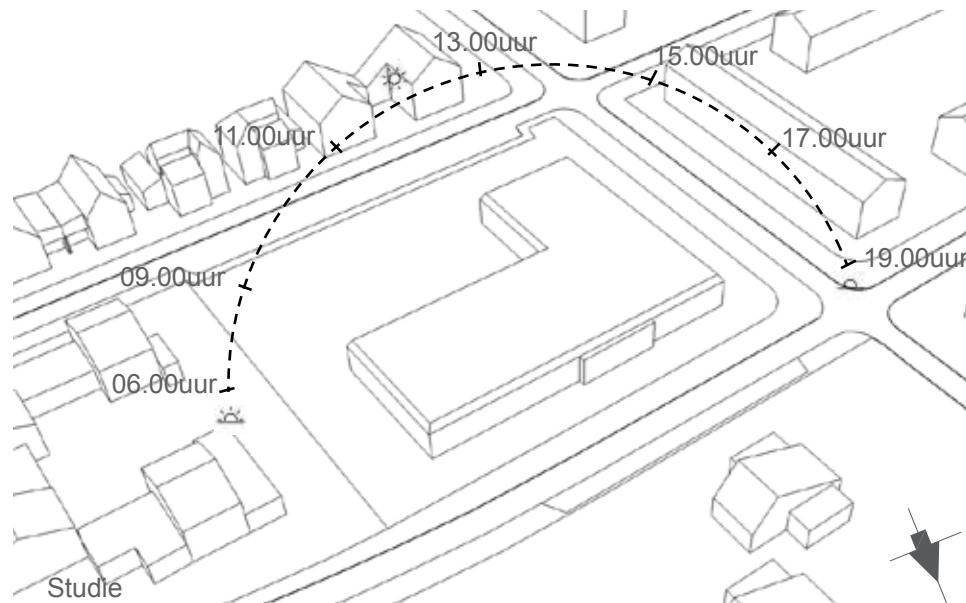
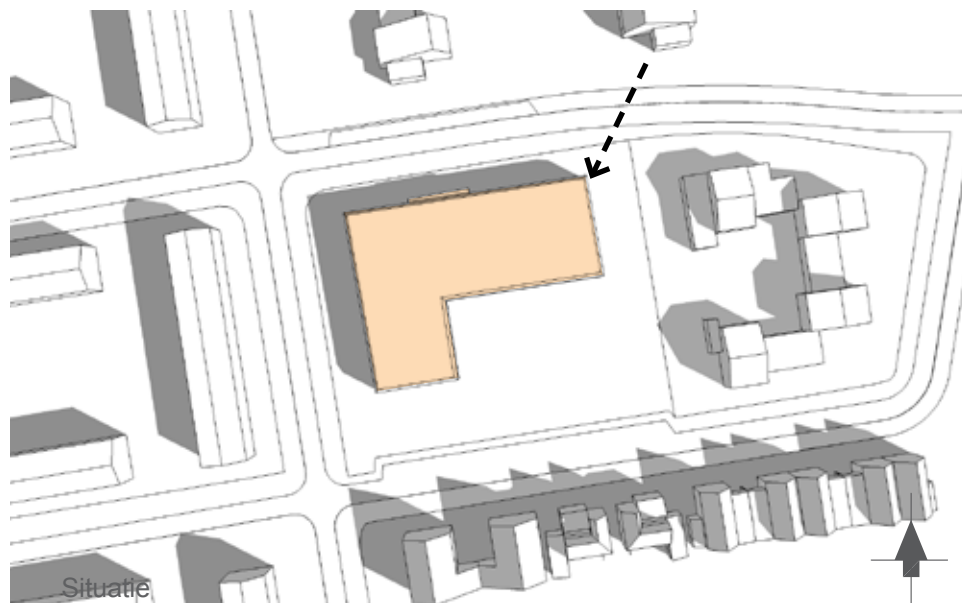
Perspectief Marslaan



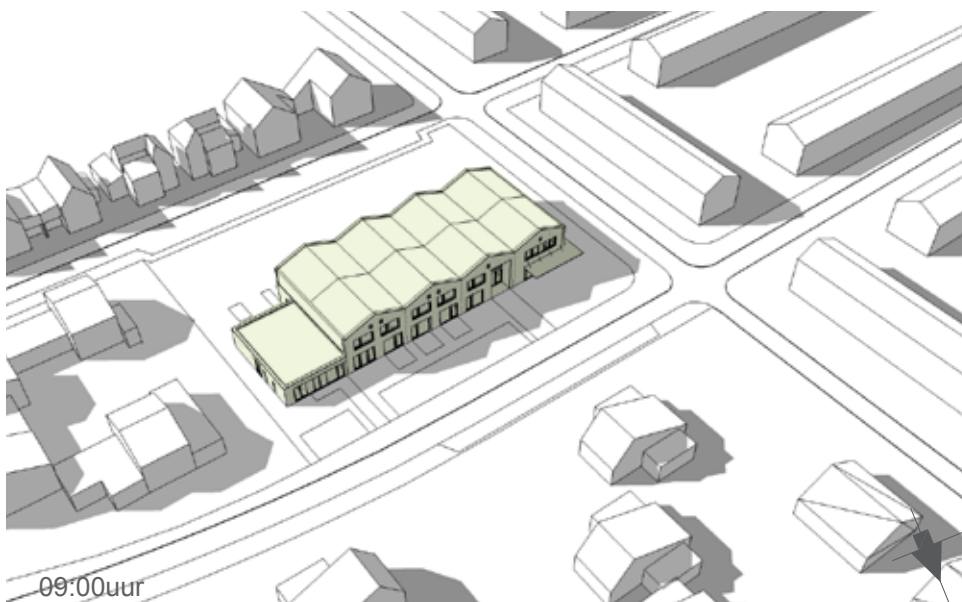
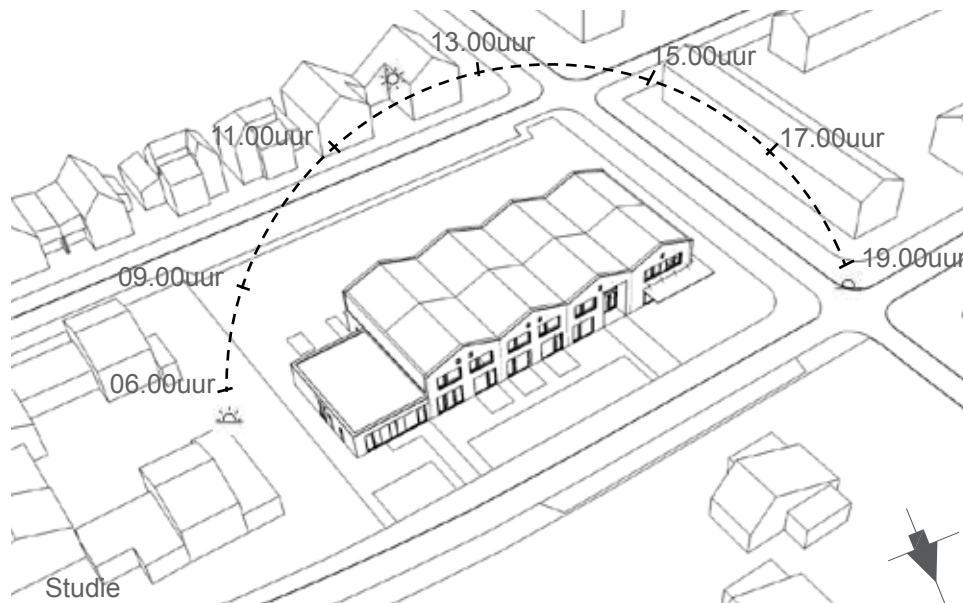
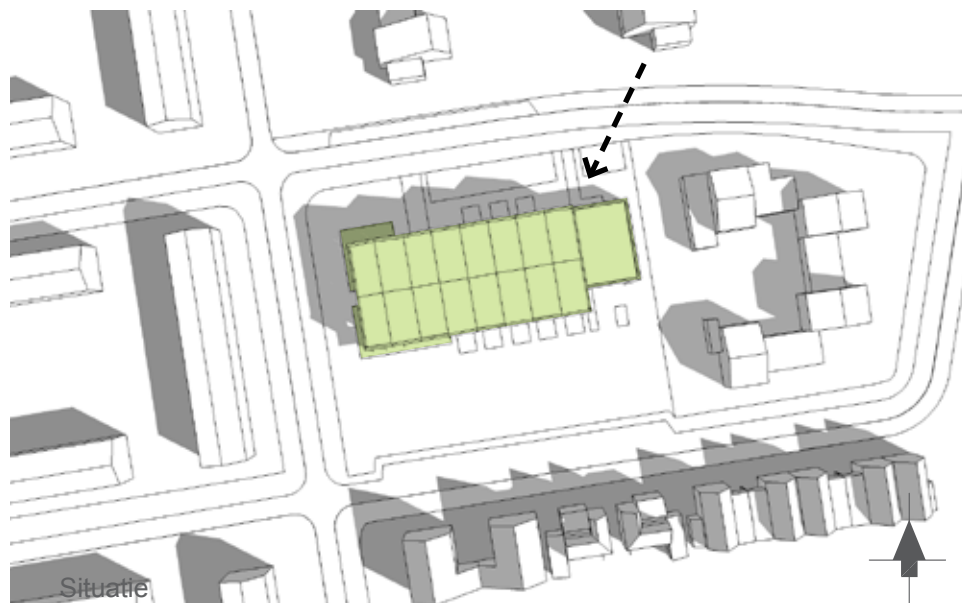


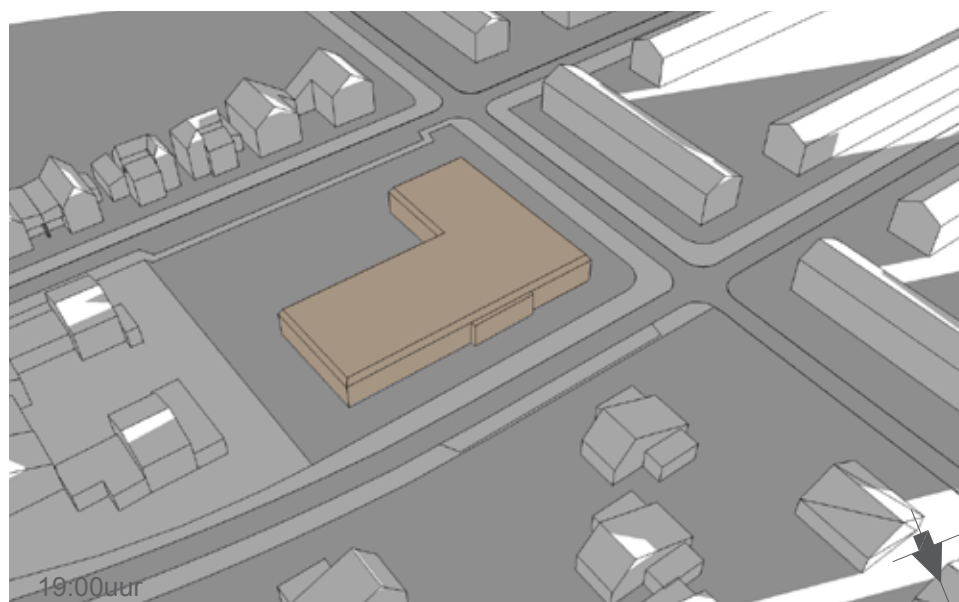
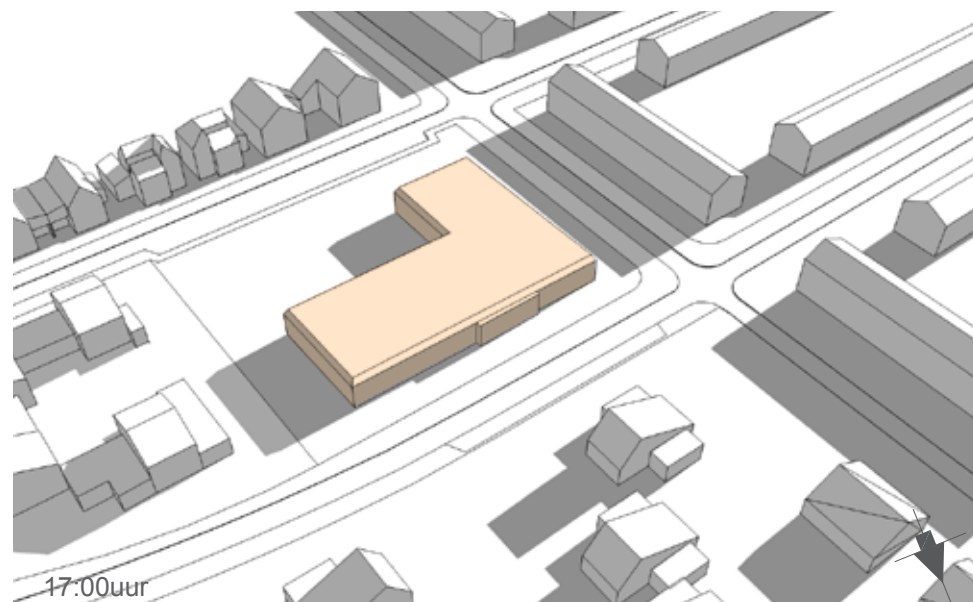
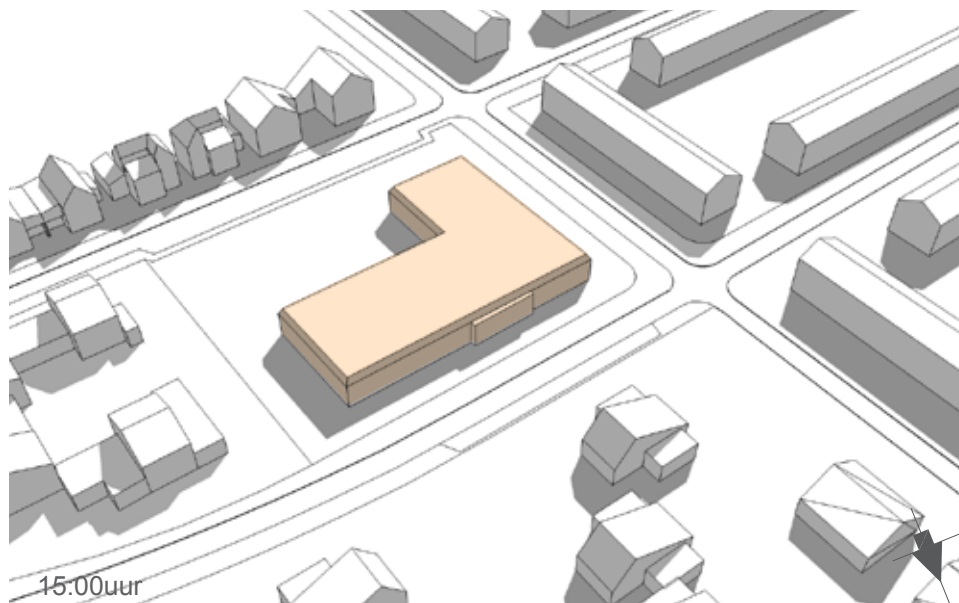
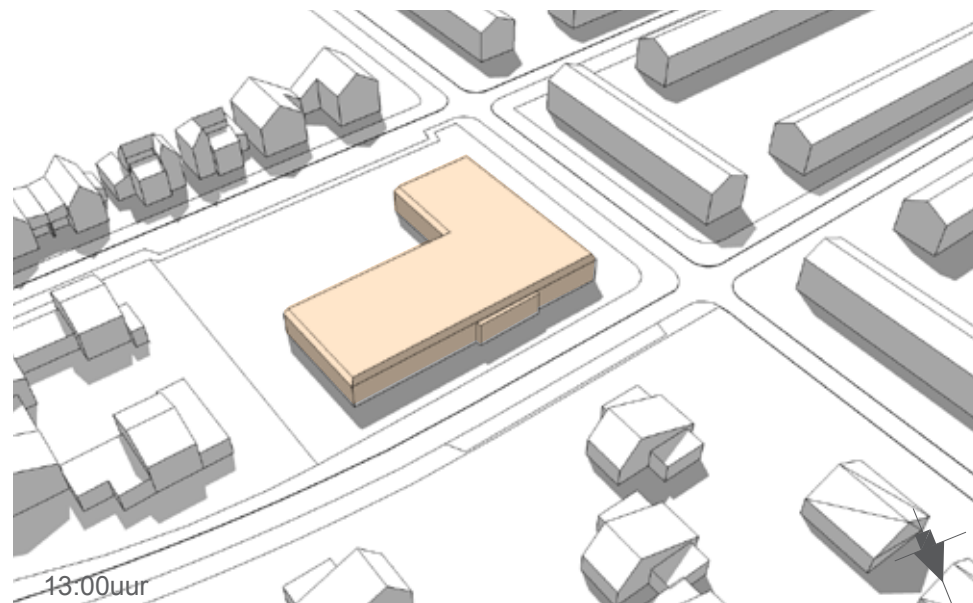


Perspectief Venuslaan



Perspectief Venuslaan

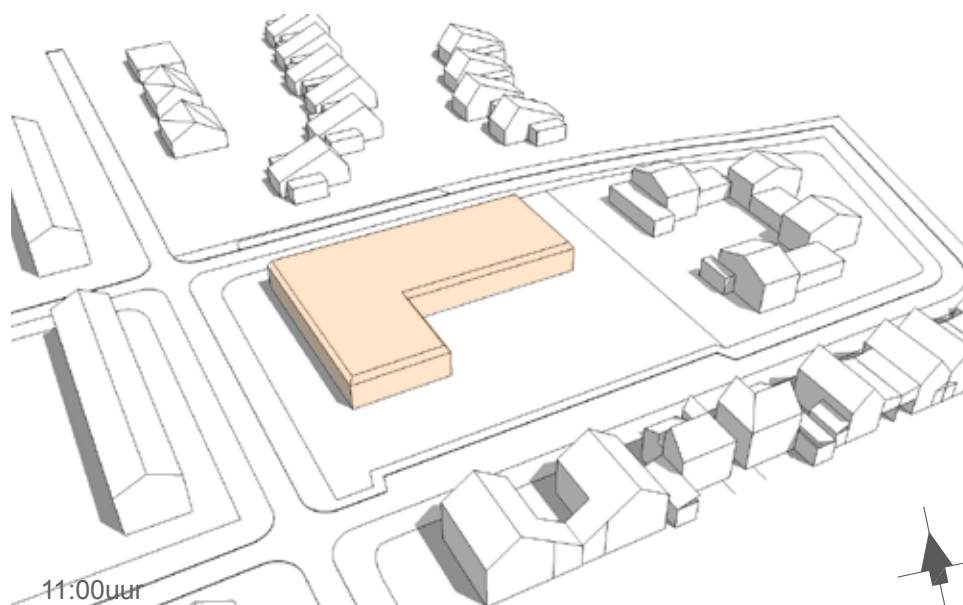
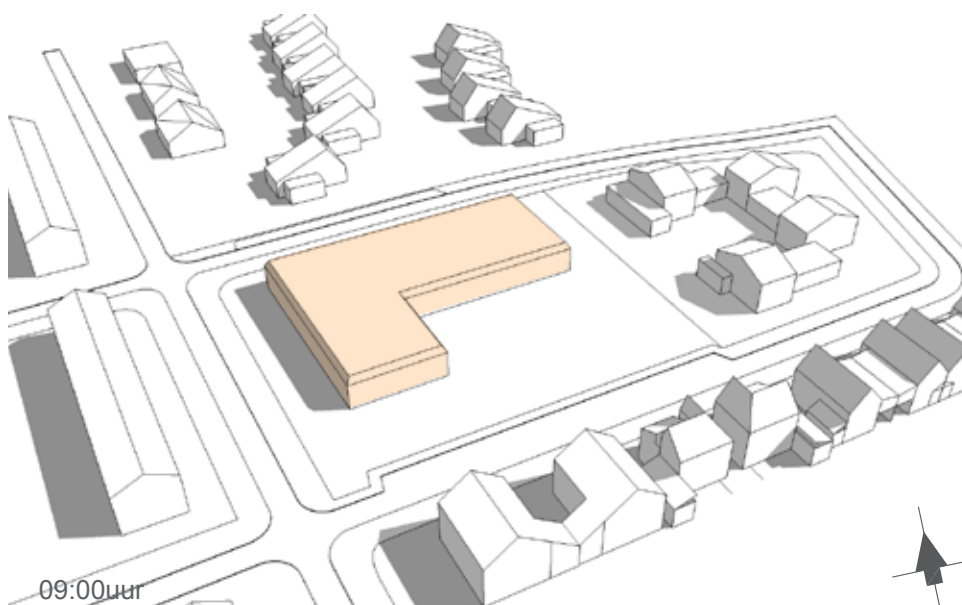
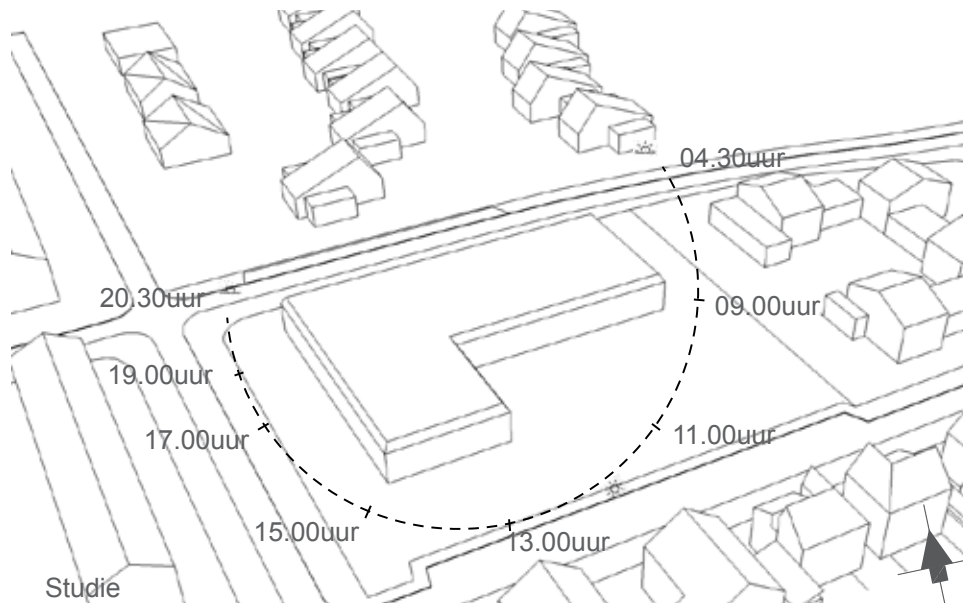
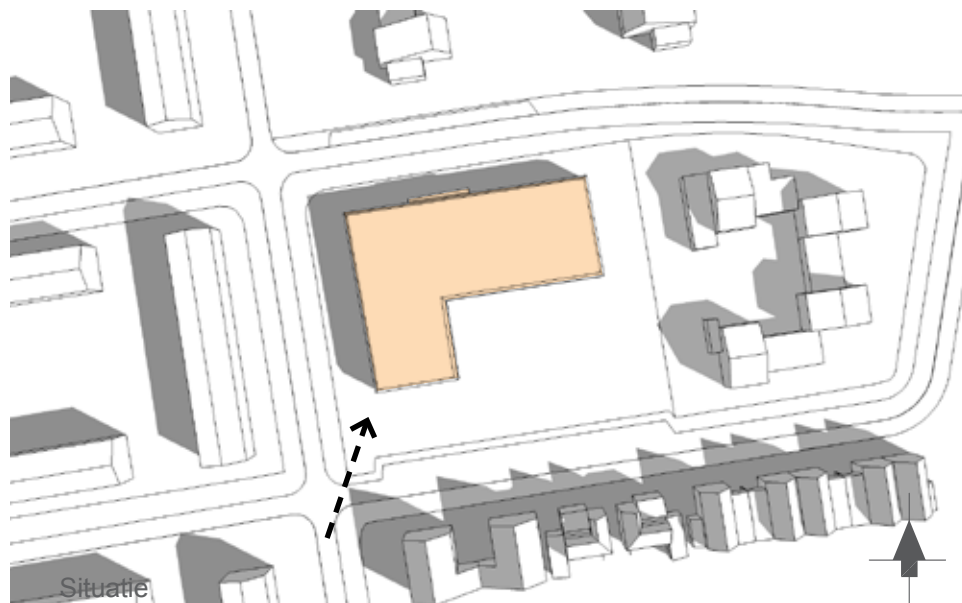






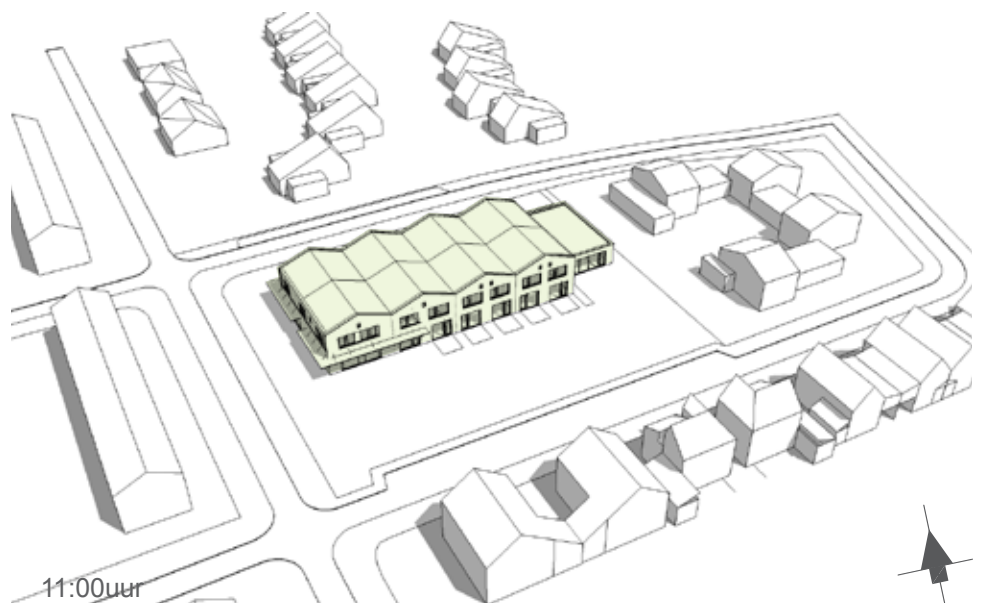
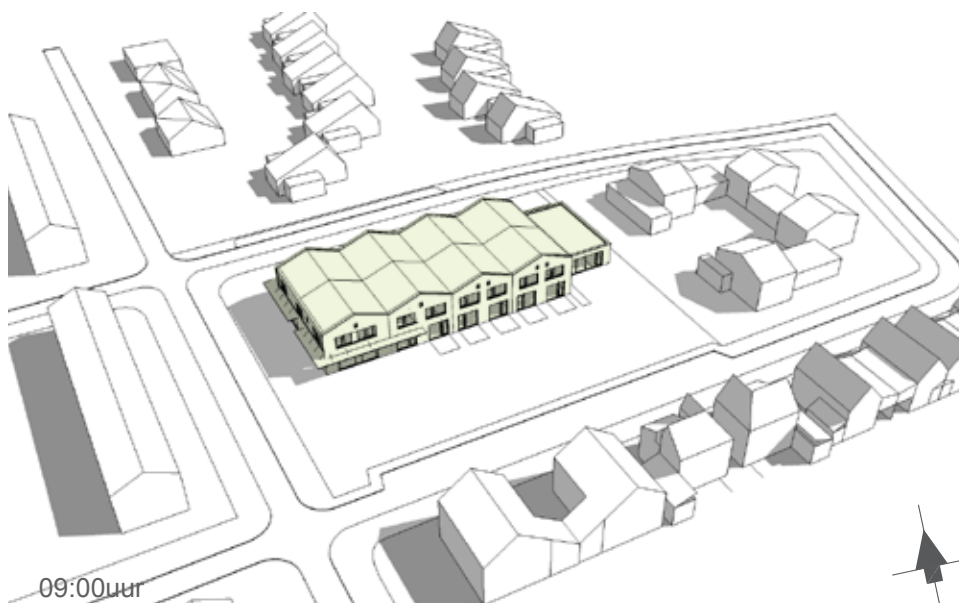
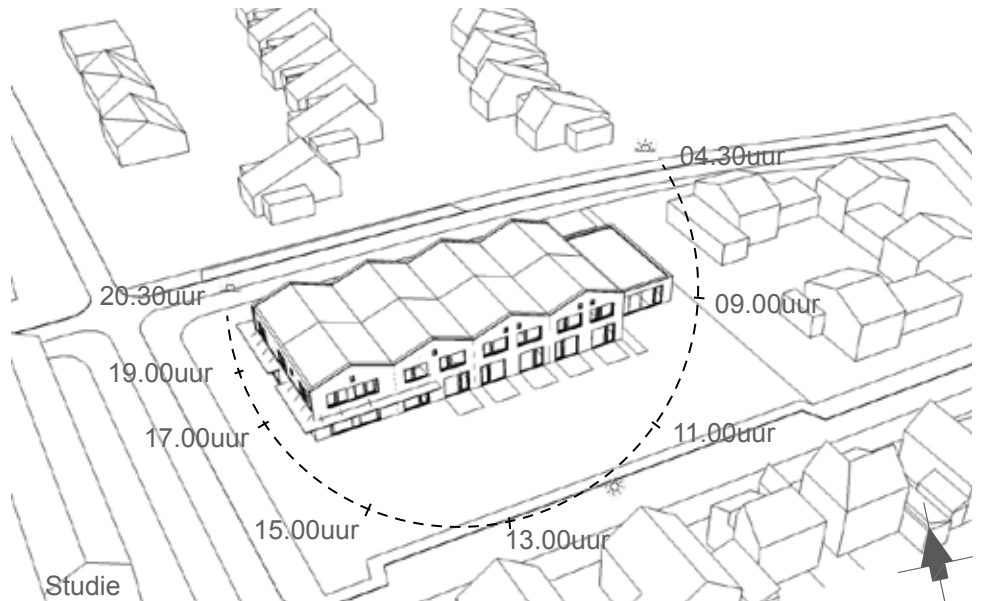
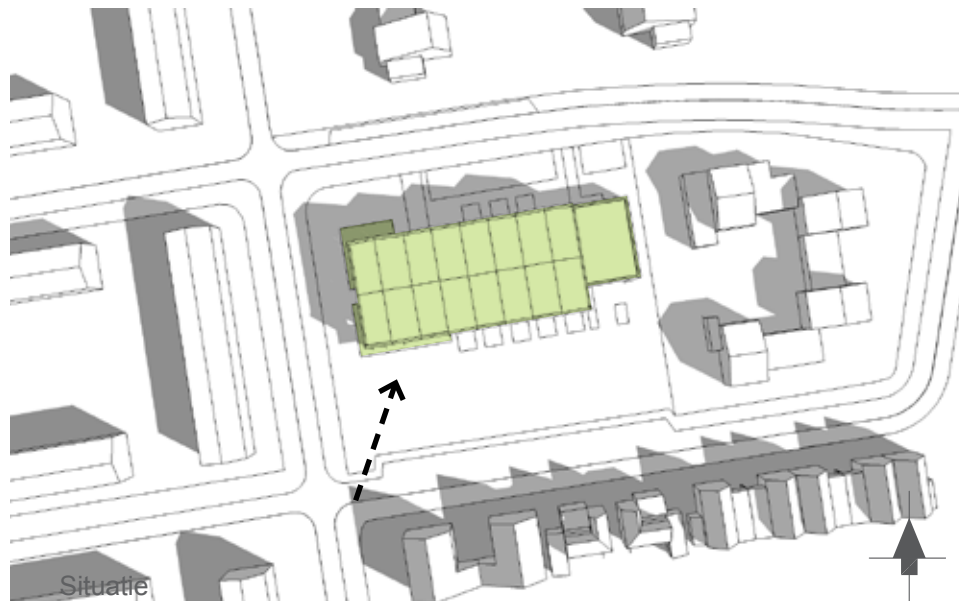
ZON-EN SCHADUWVERLOOP 10 JULI

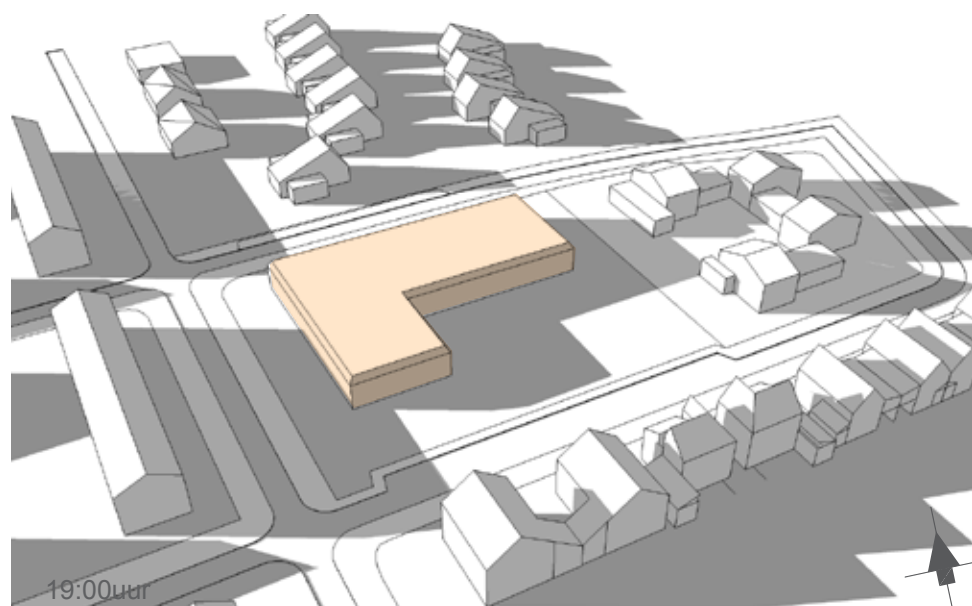
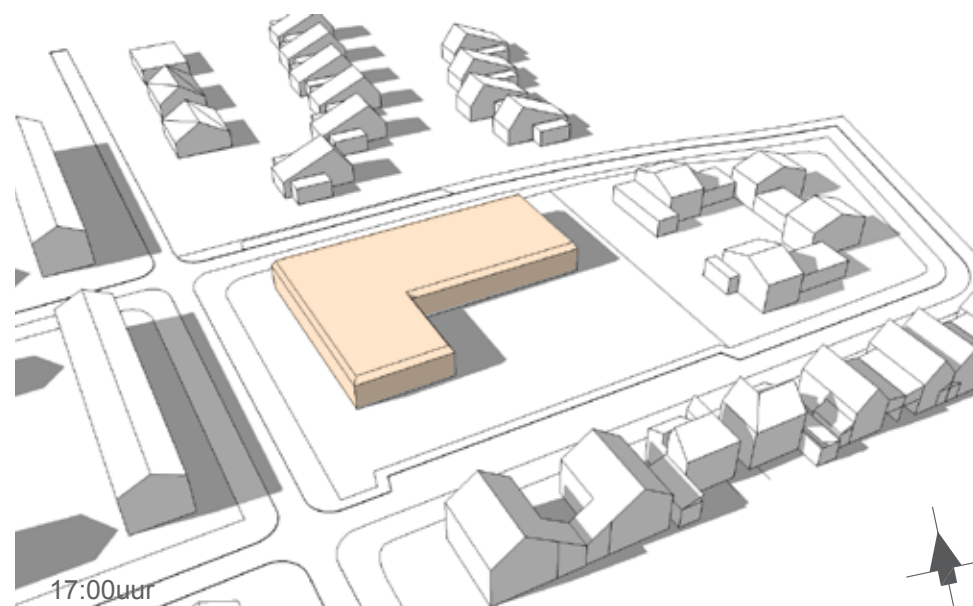
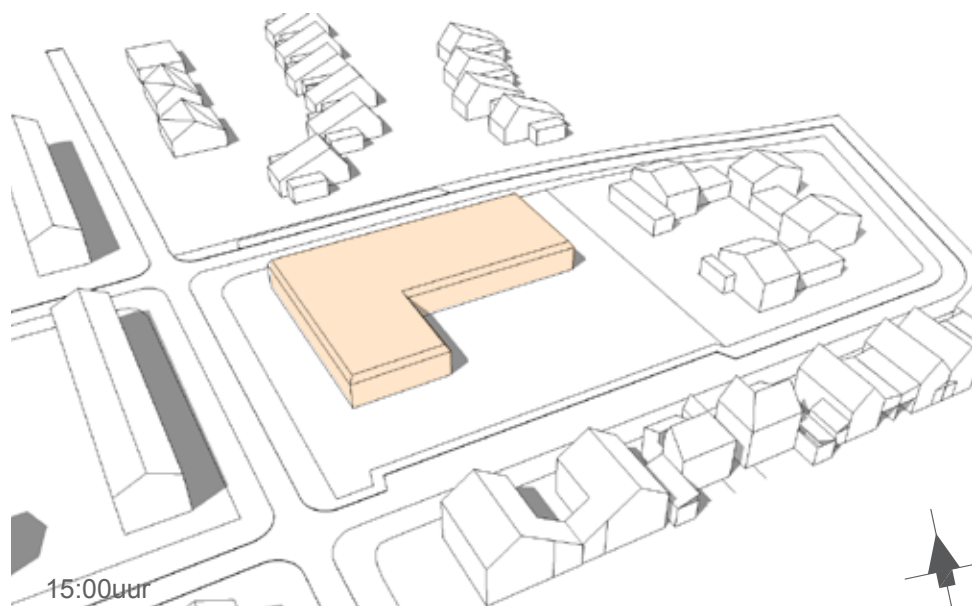
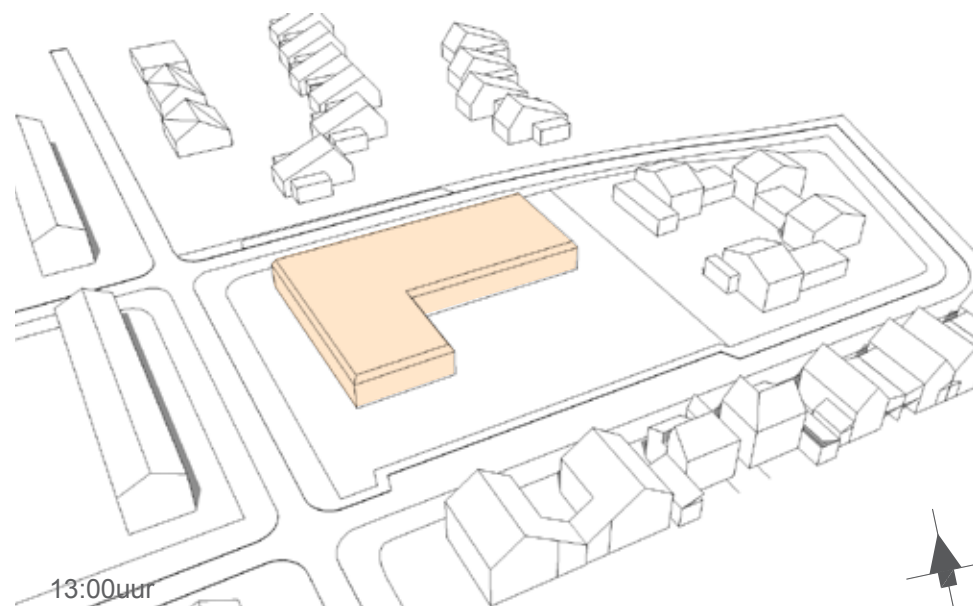
Perspectief Marslaan

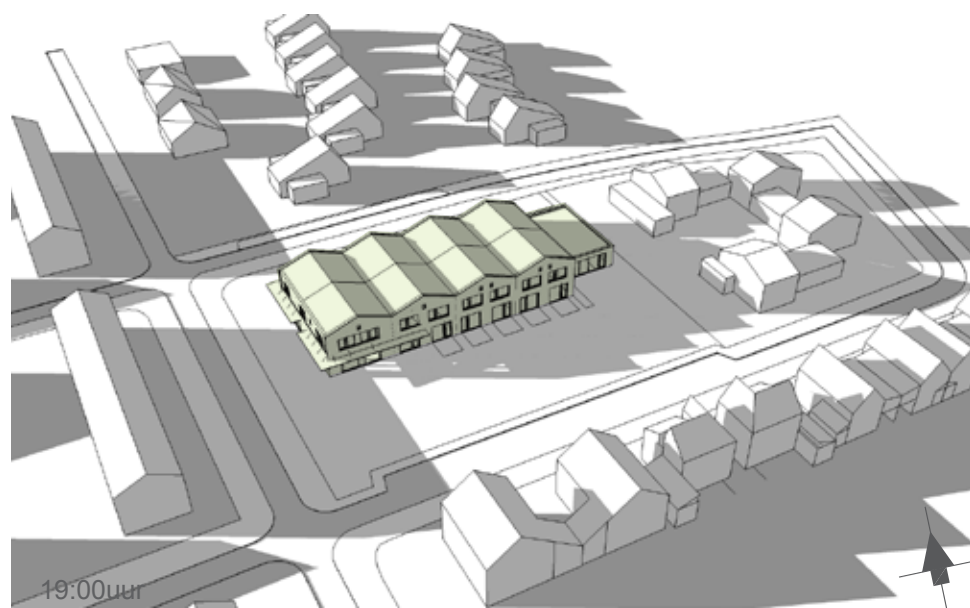
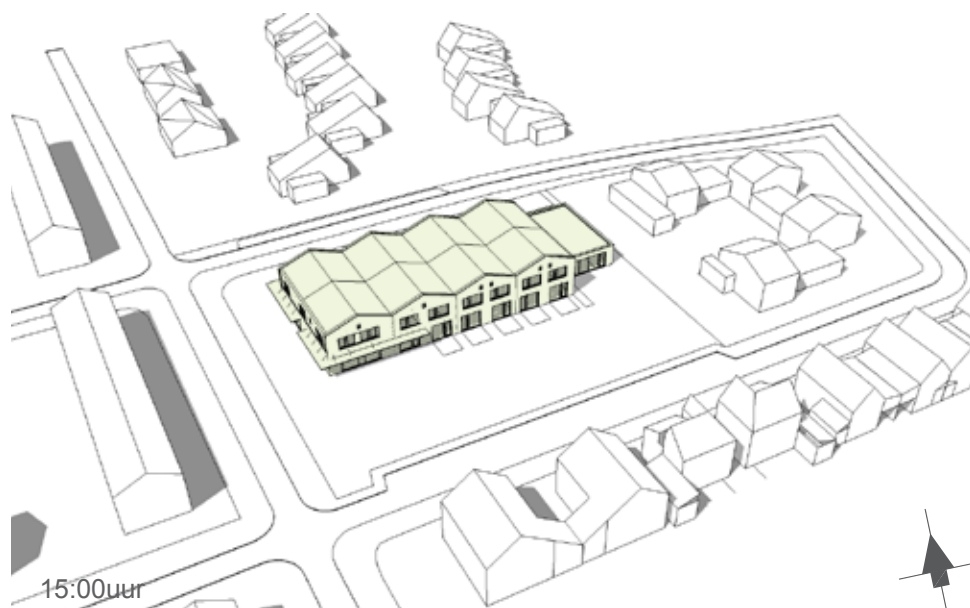
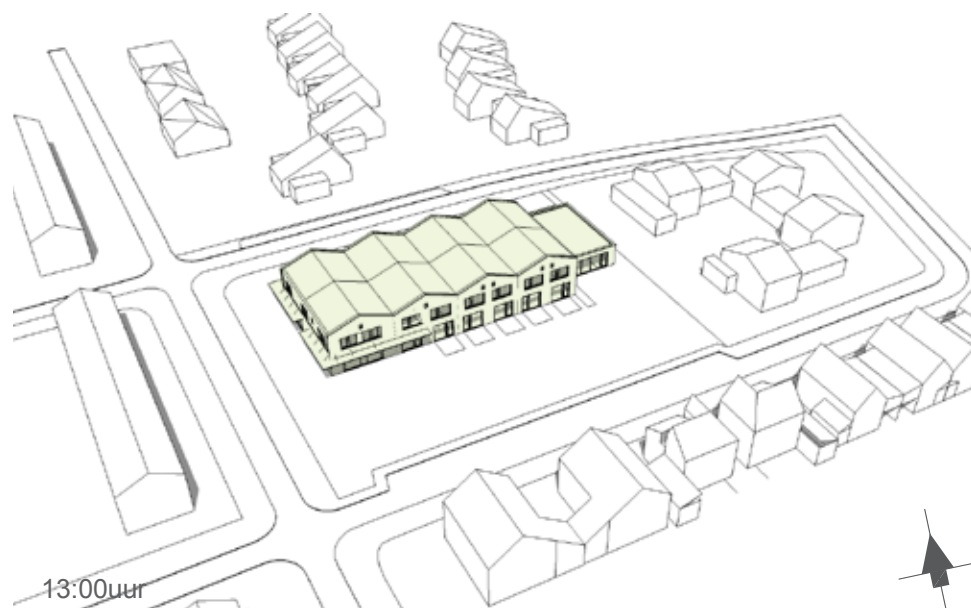


ZON-EN SCHADUWVERLOOP 10 JULI

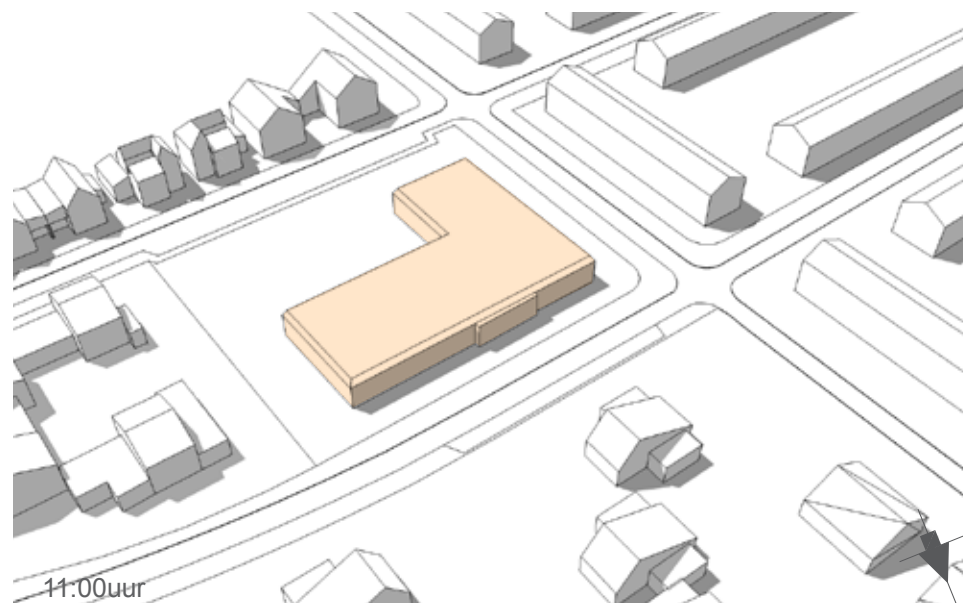
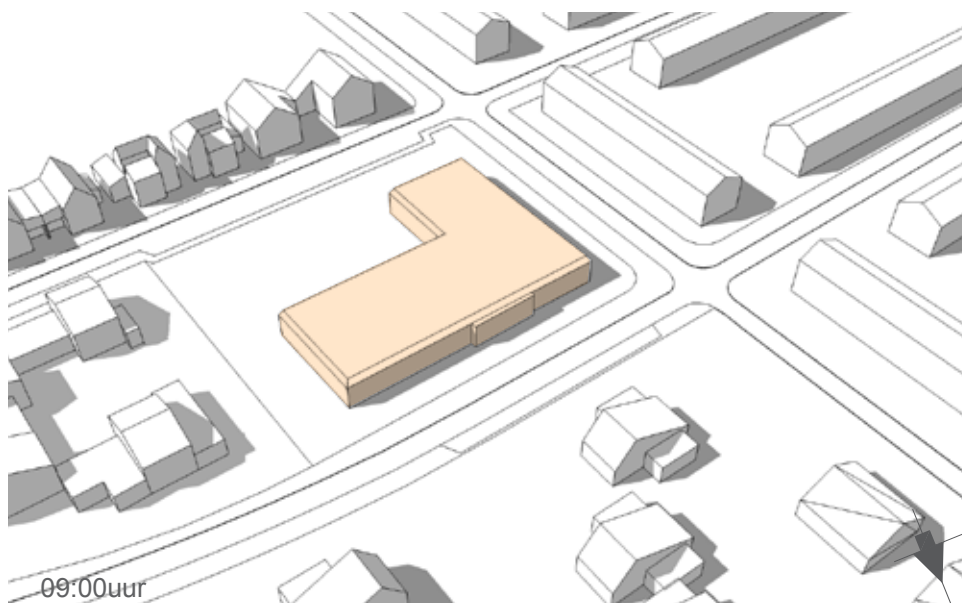
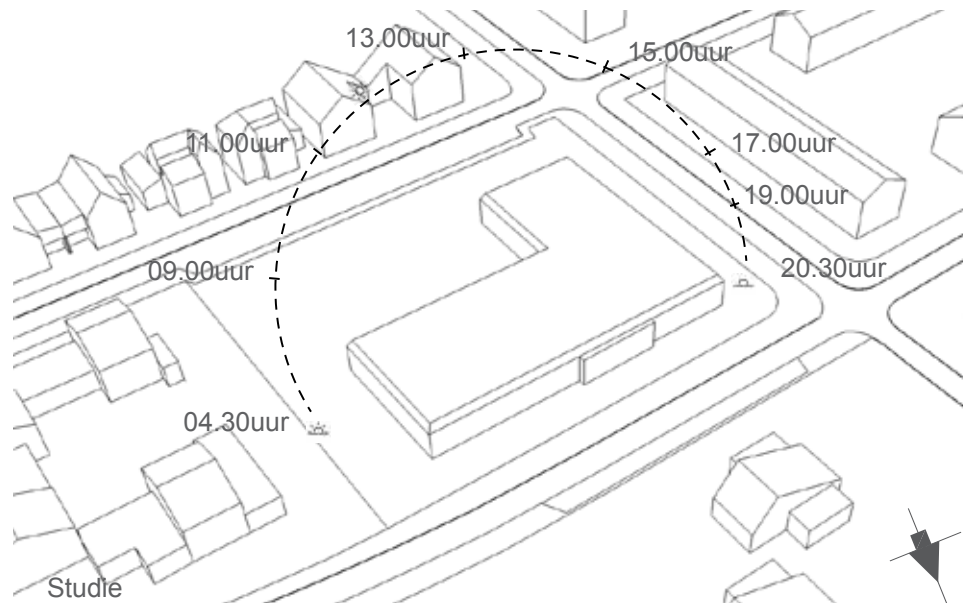
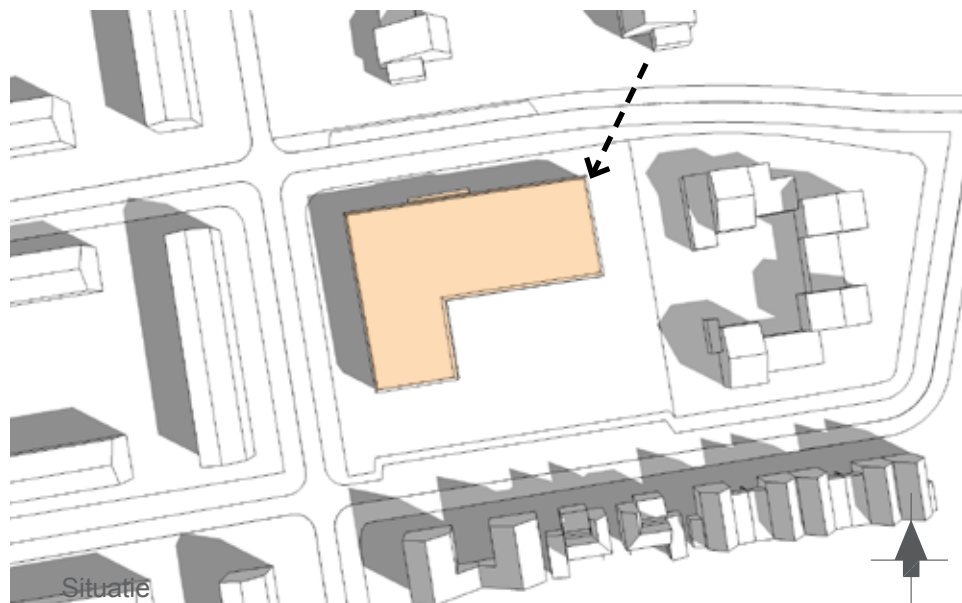
Perspectief Marslaan



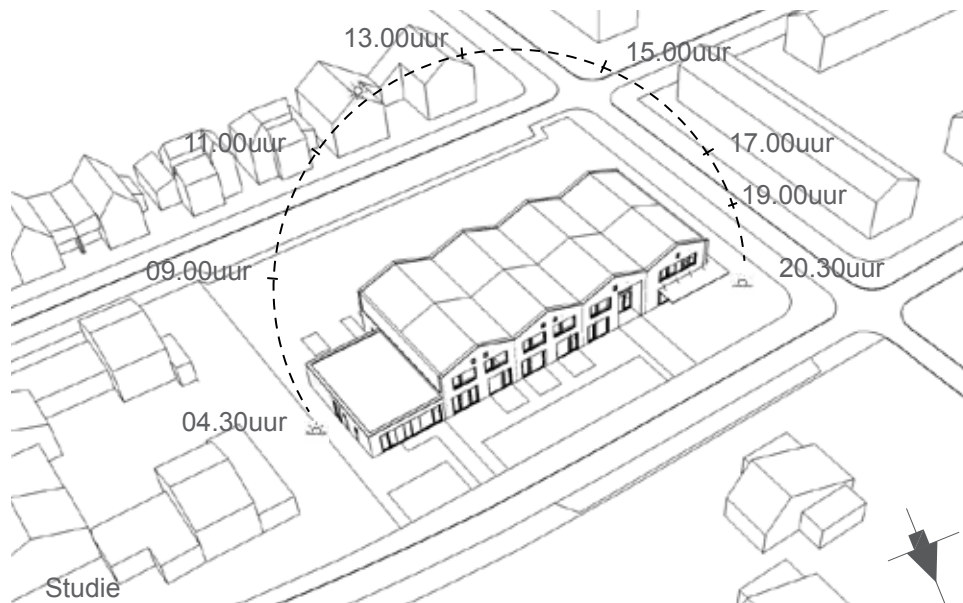
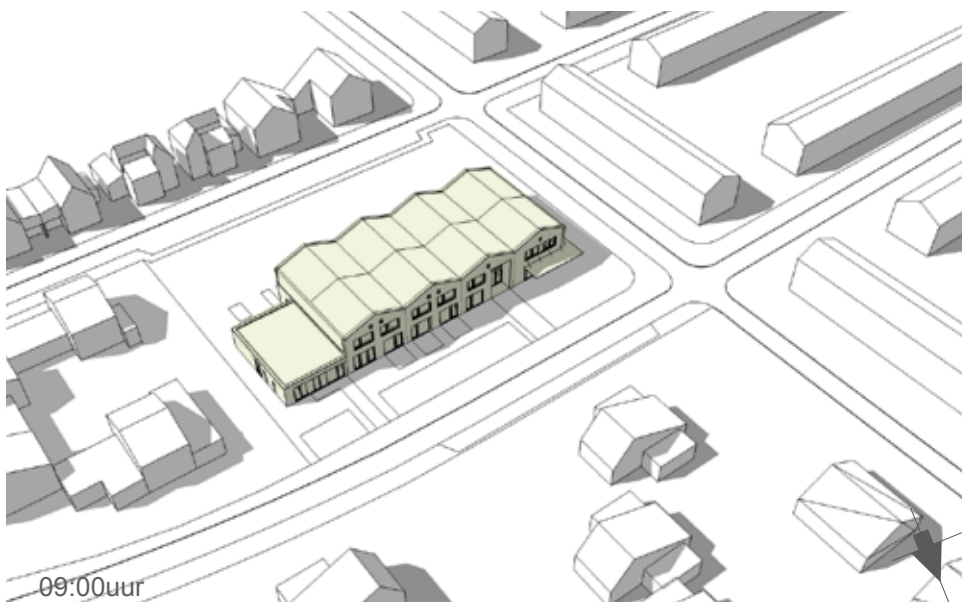
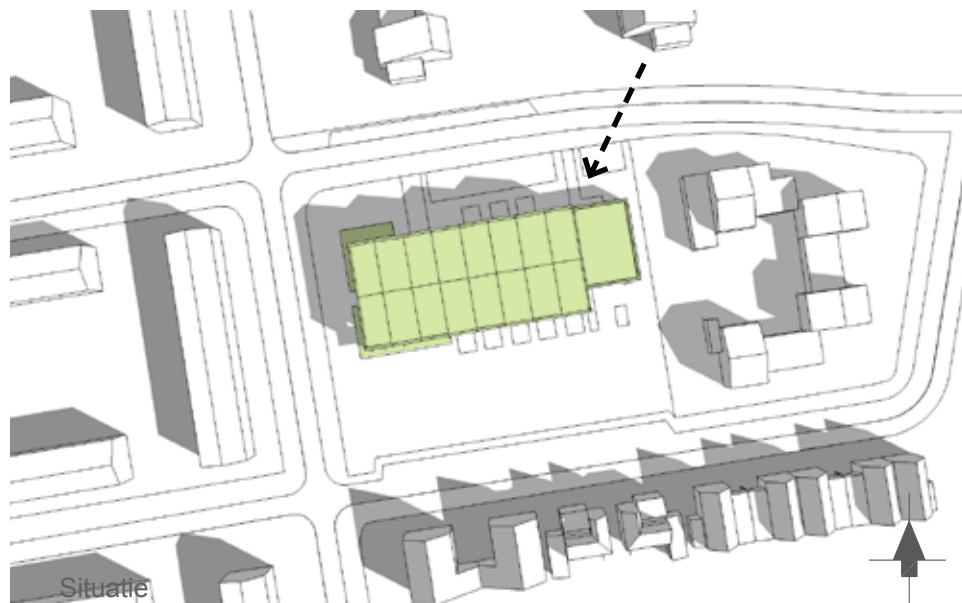


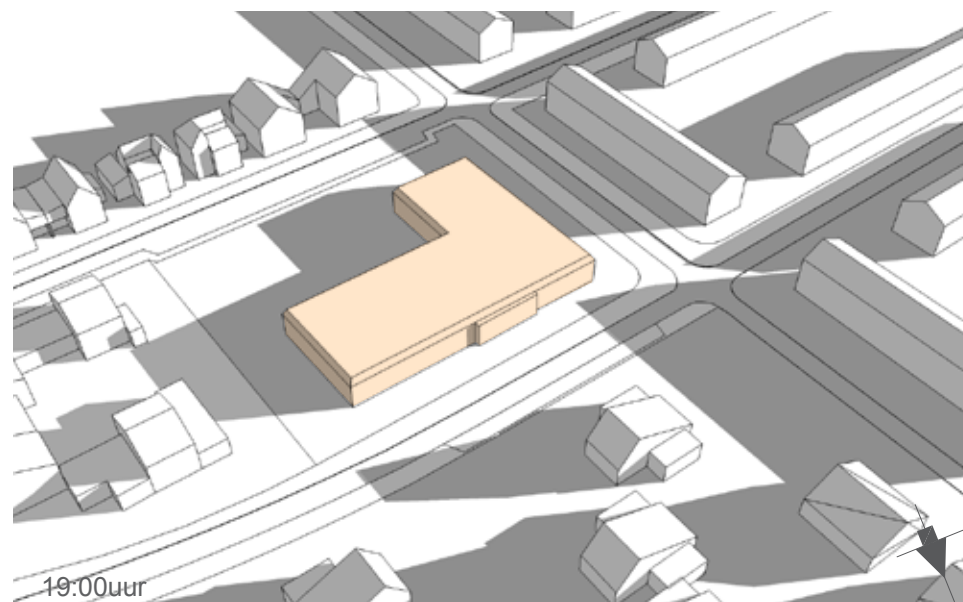
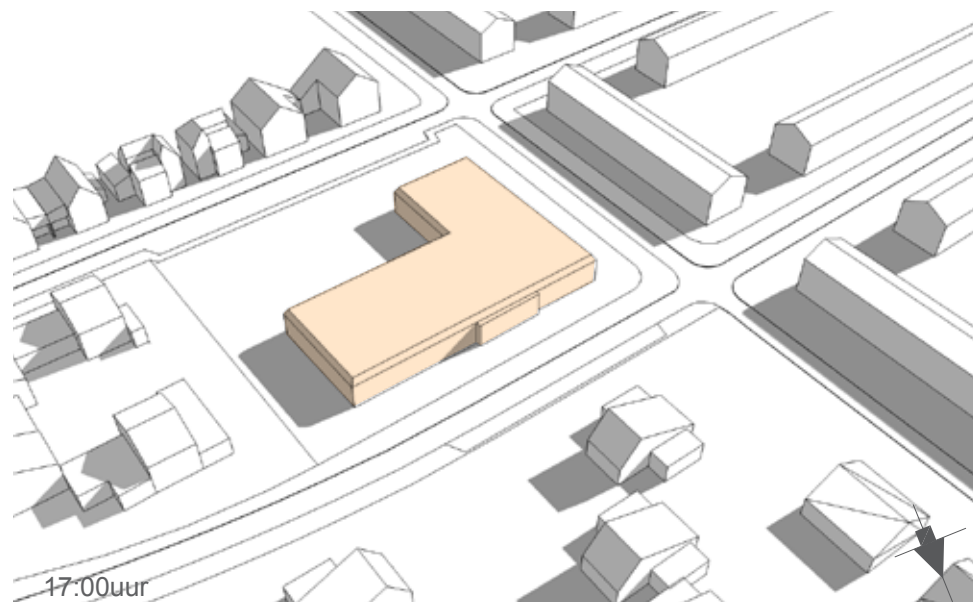
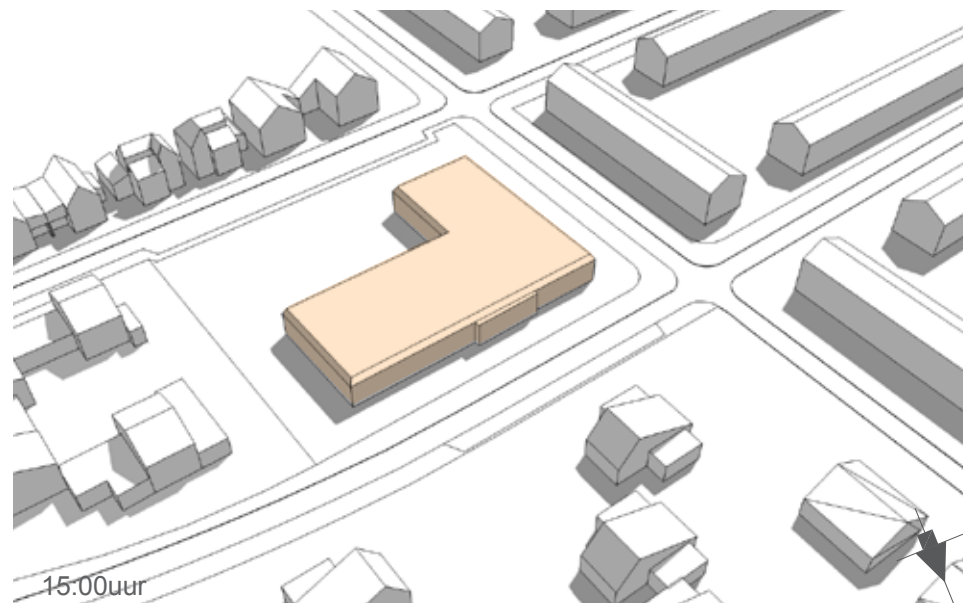
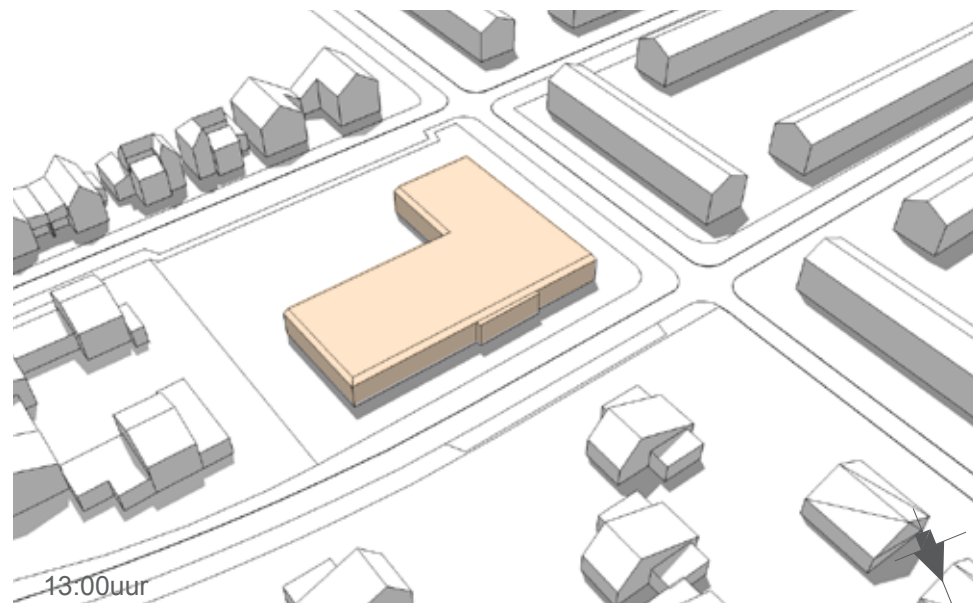


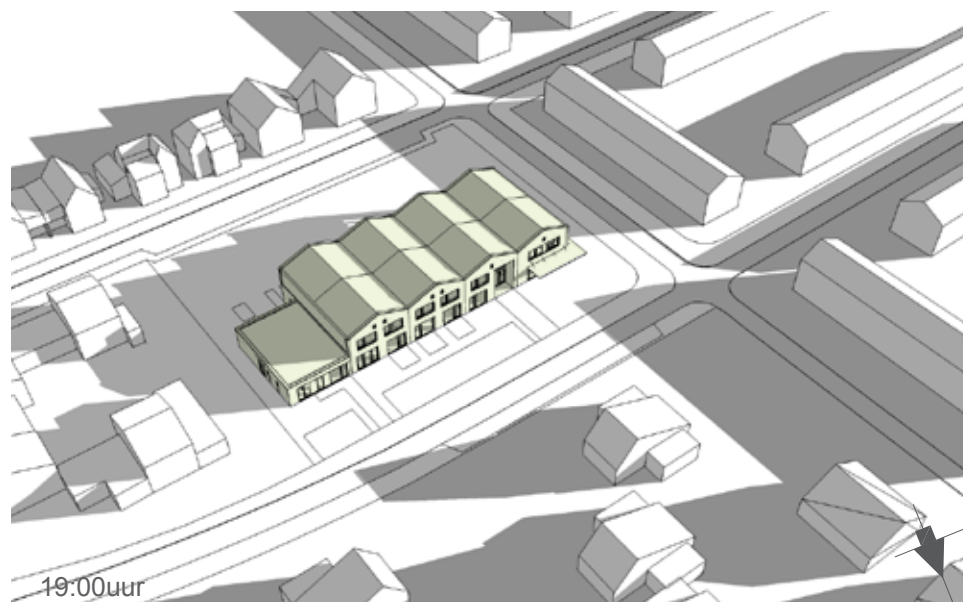
Perspectief Venuslaan



Perspectief Venuslaan

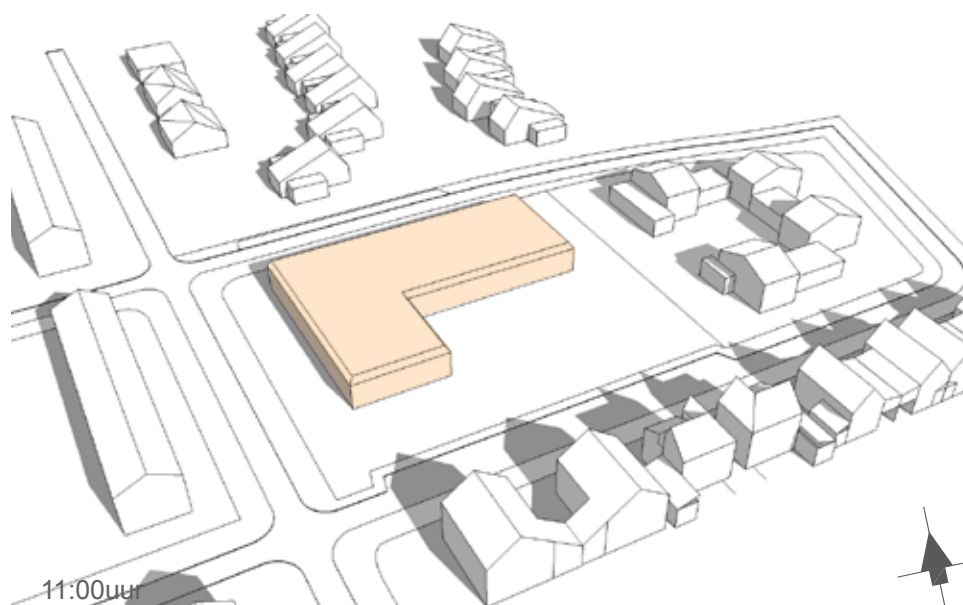
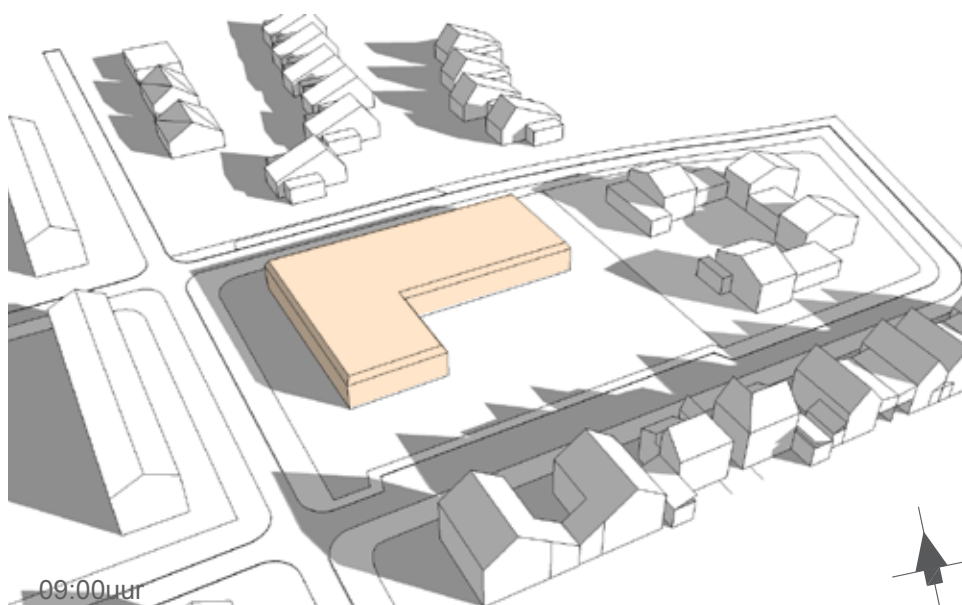
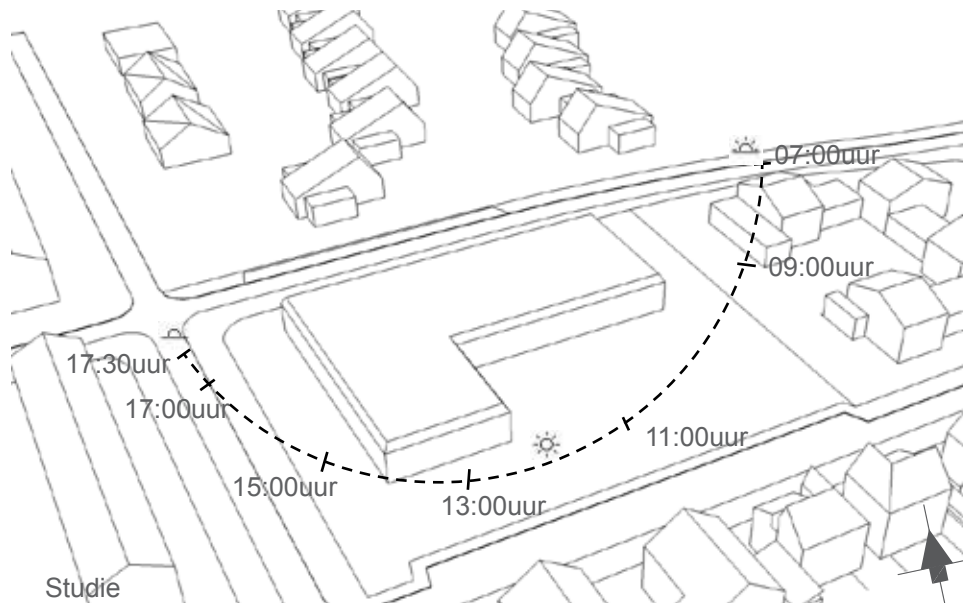
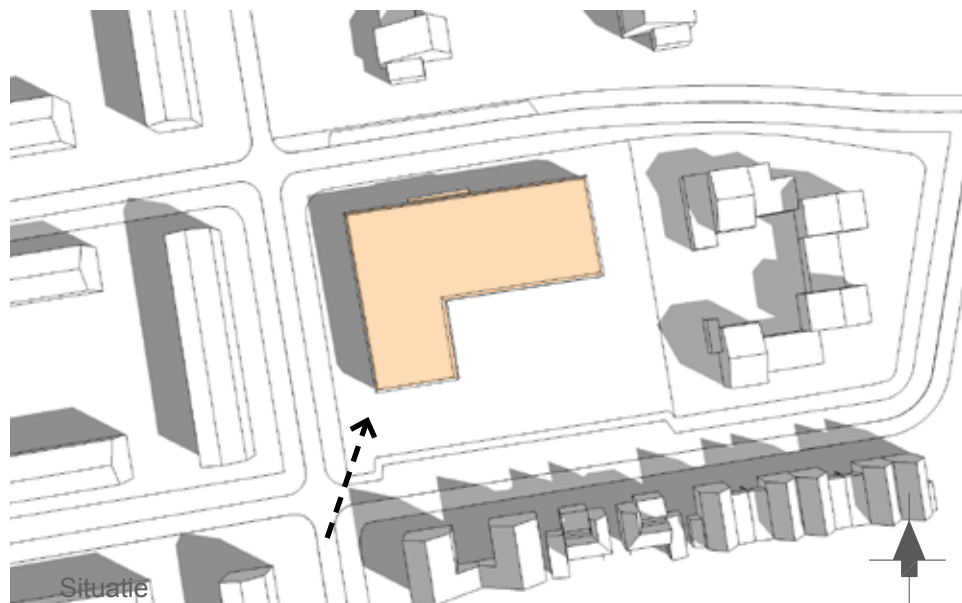






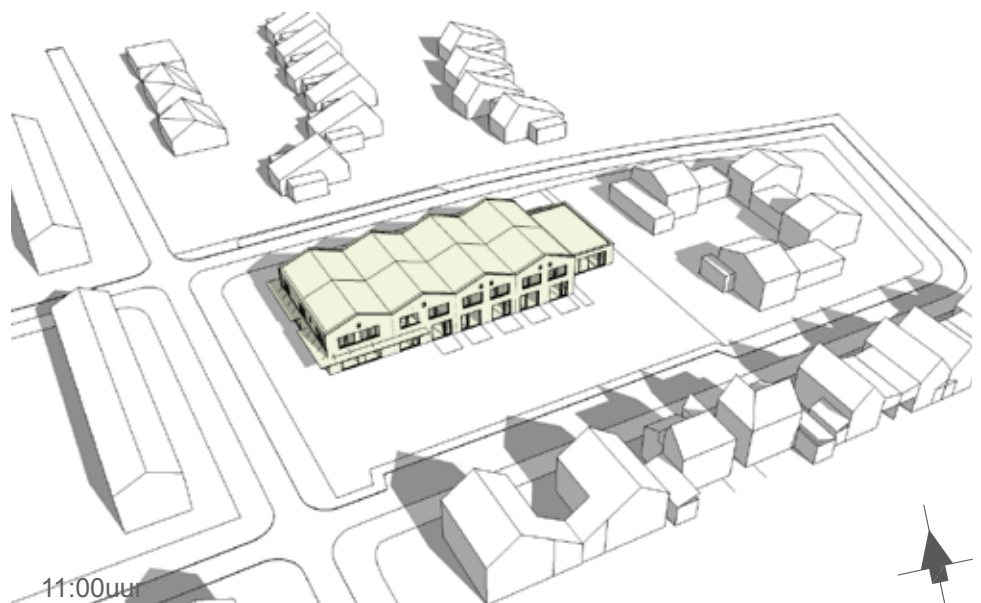
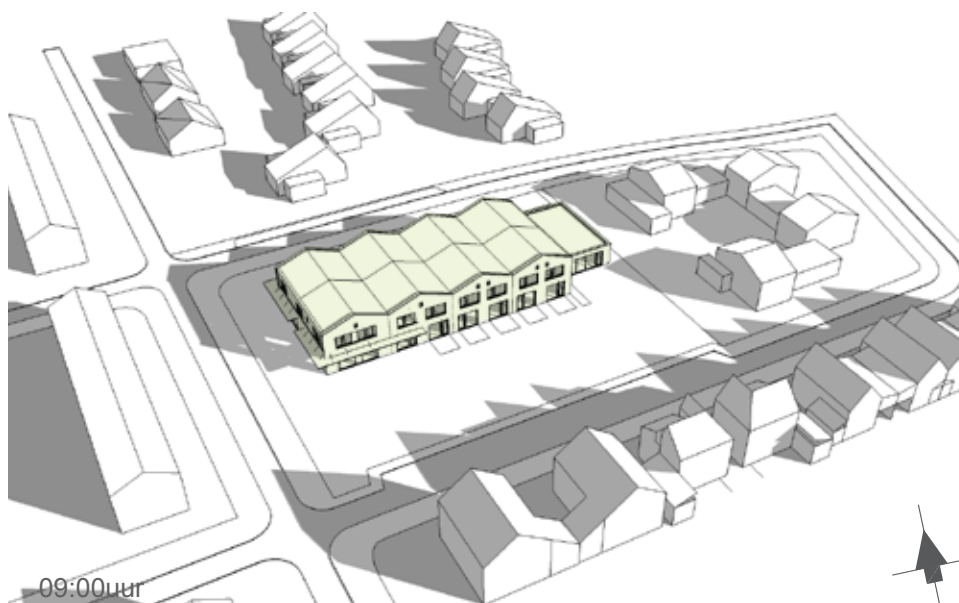
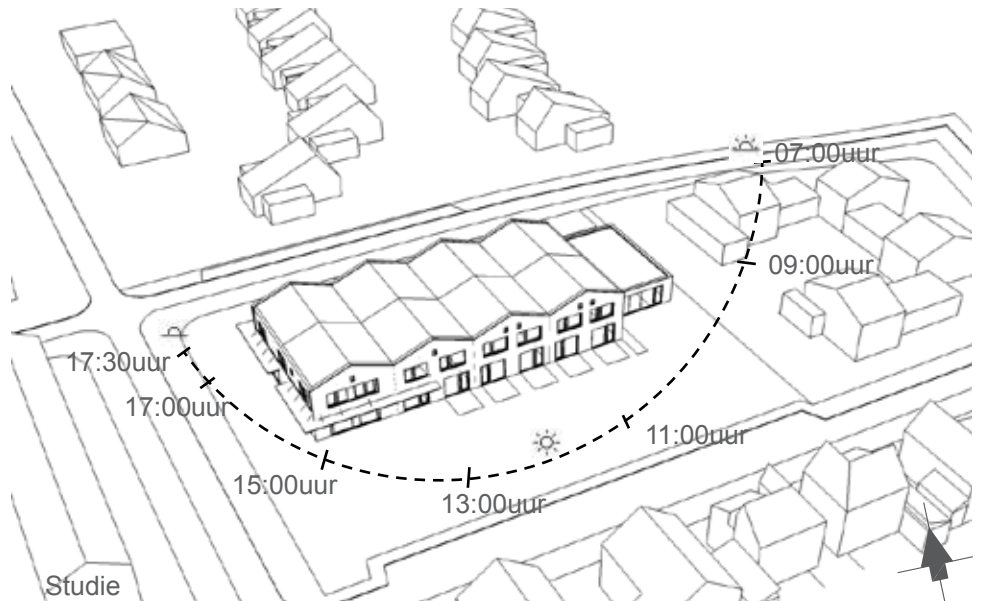
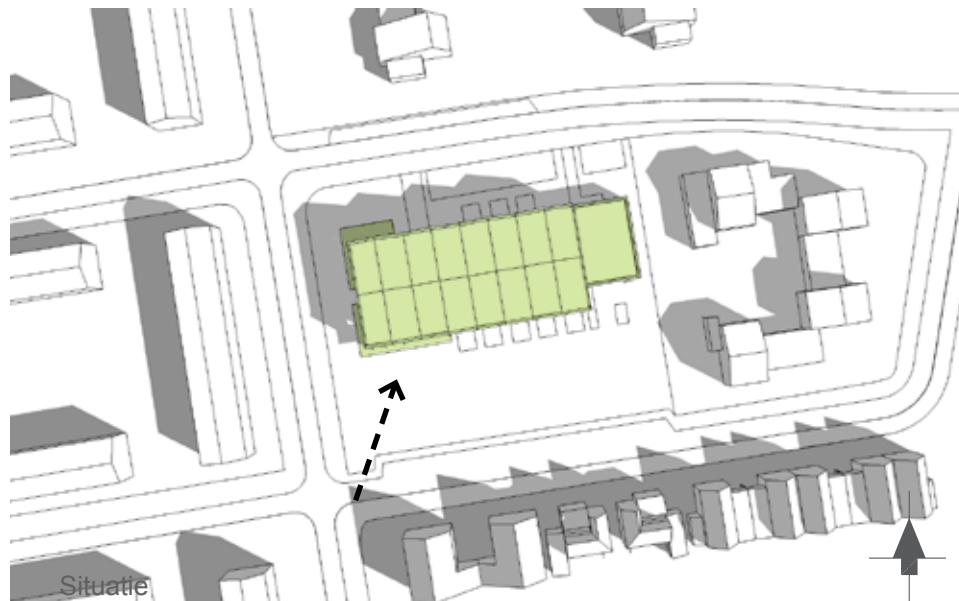
ZON-EN SCHADUWVERLOOP 10 OKTOBER

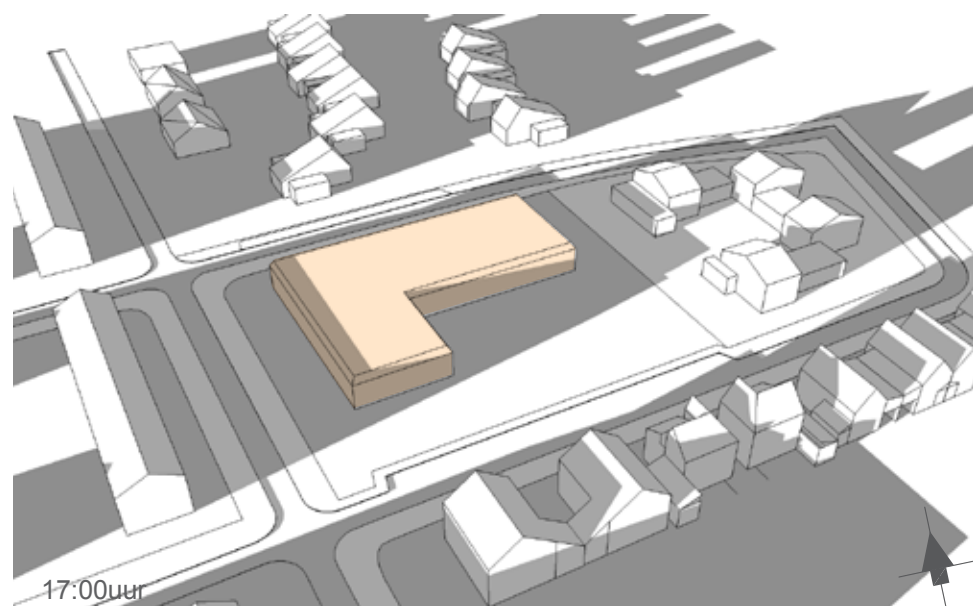
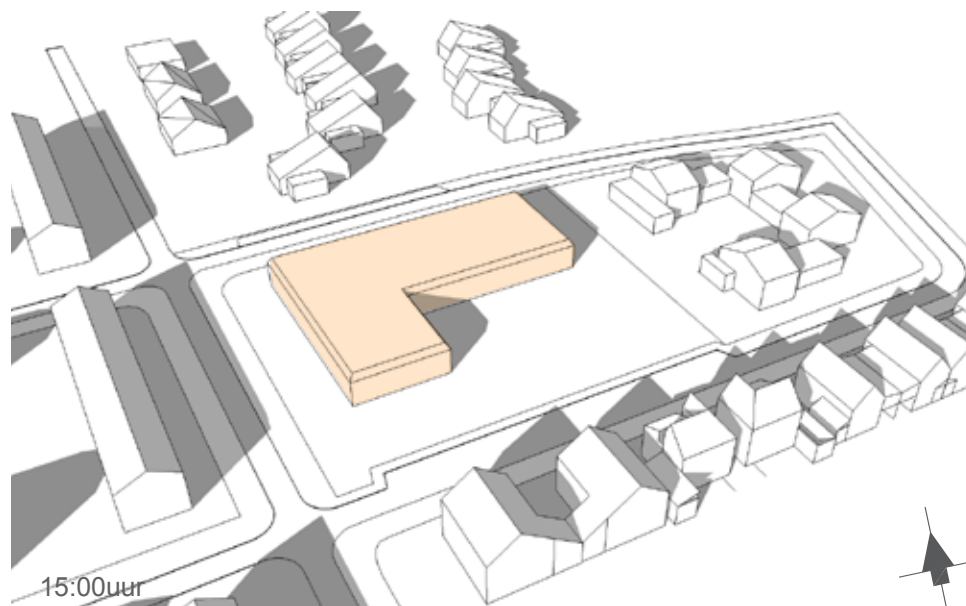
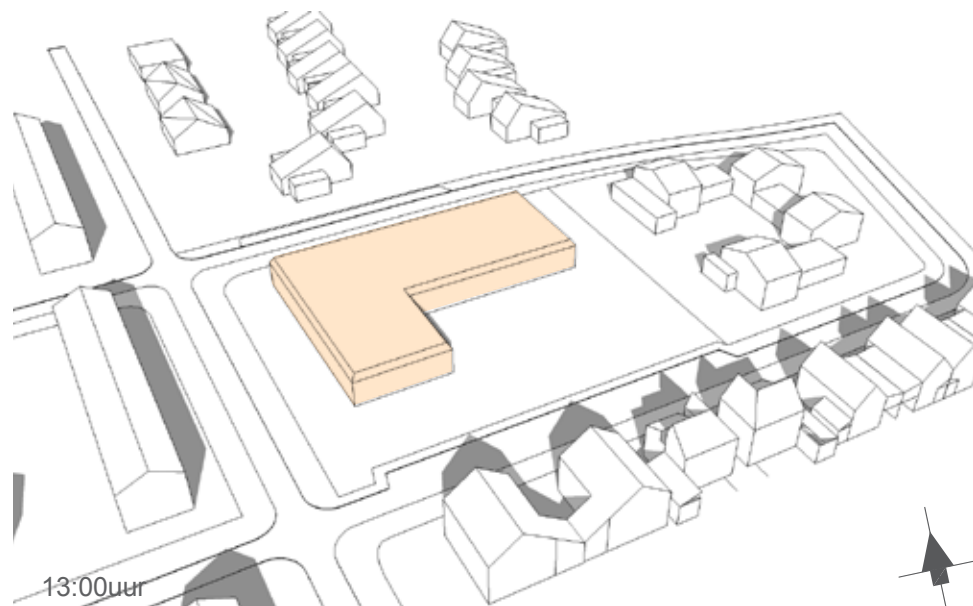
Perspectief Marslaan

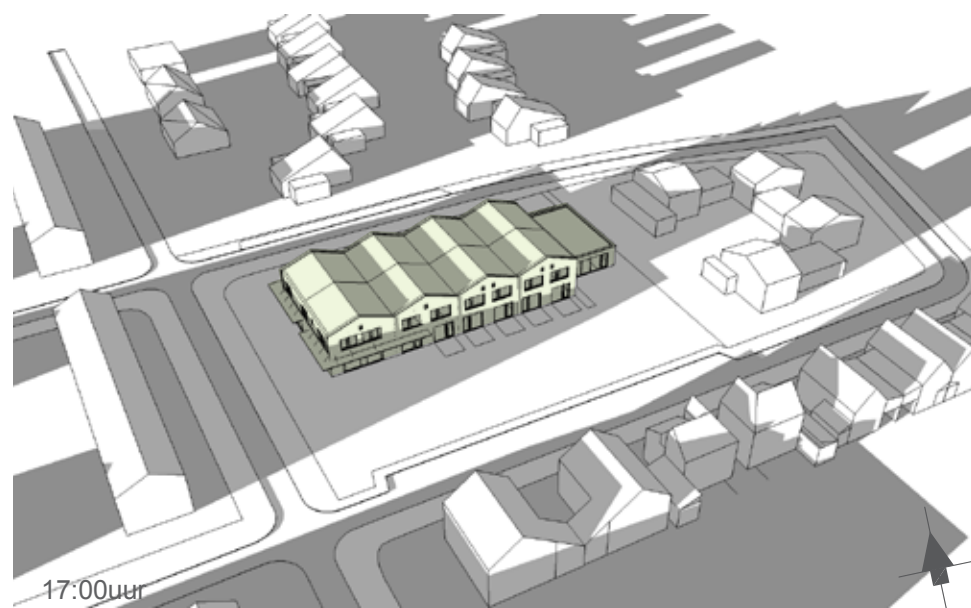
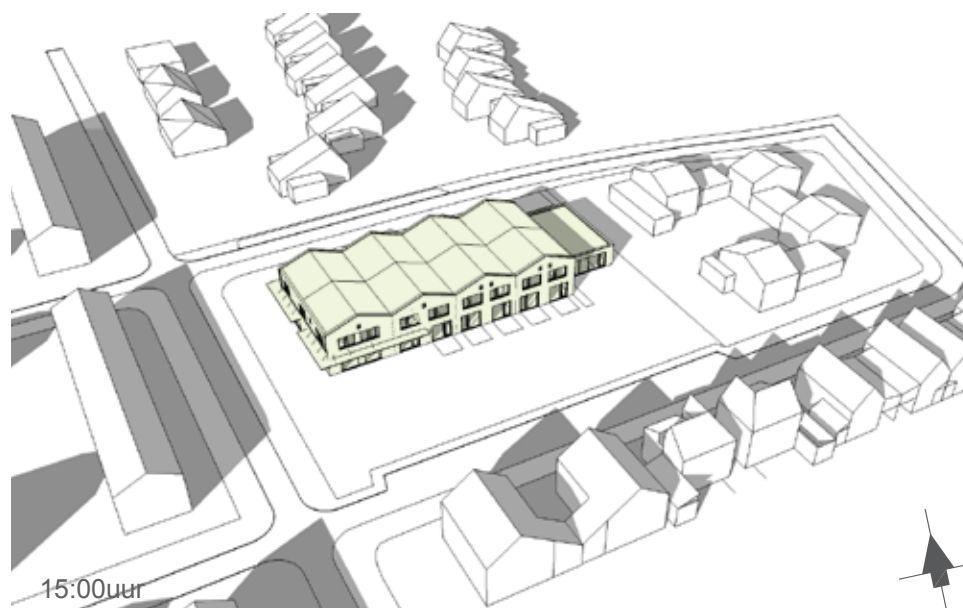
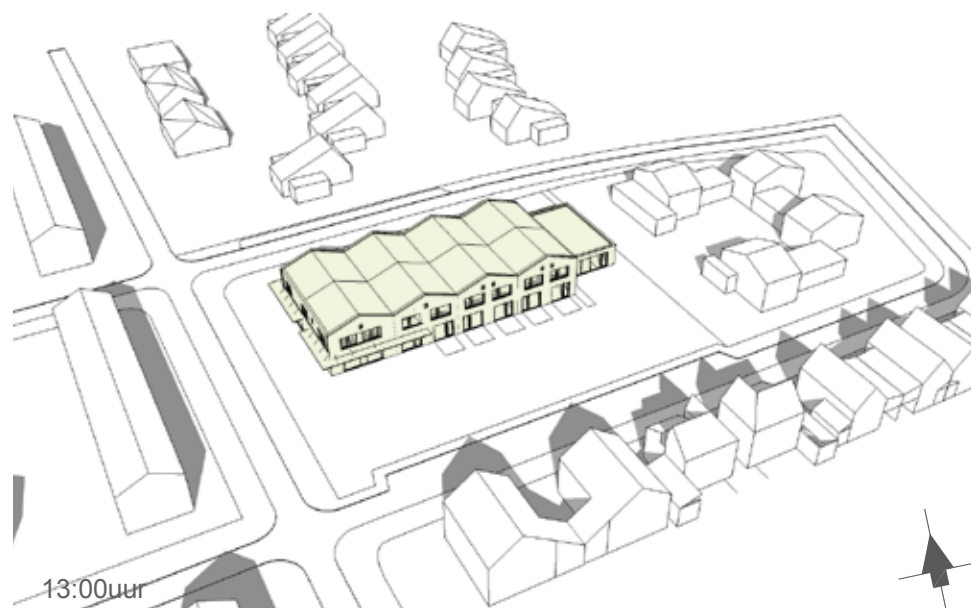


ZON-EN SCHADUWVERLOOP 10 OKTOBER

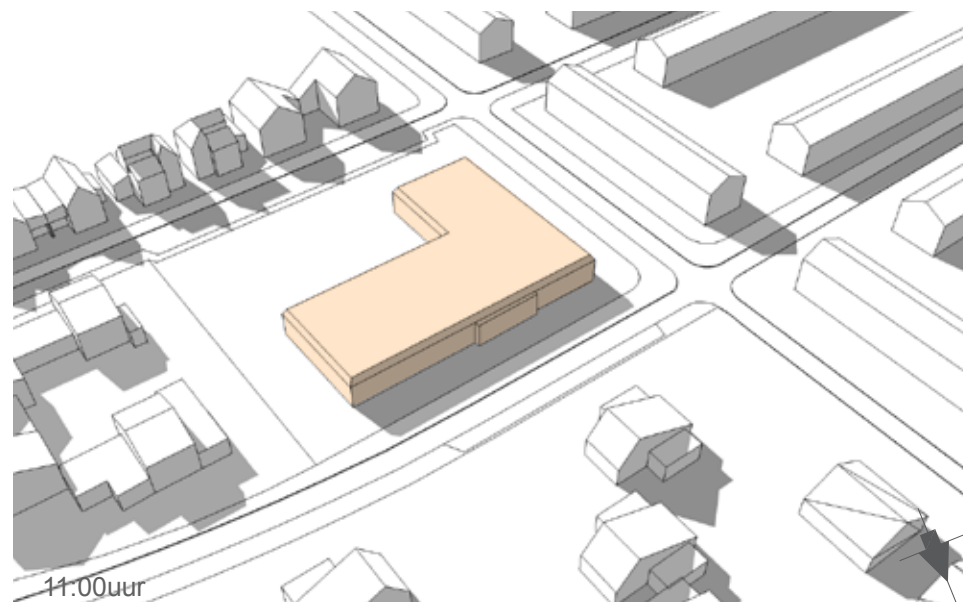
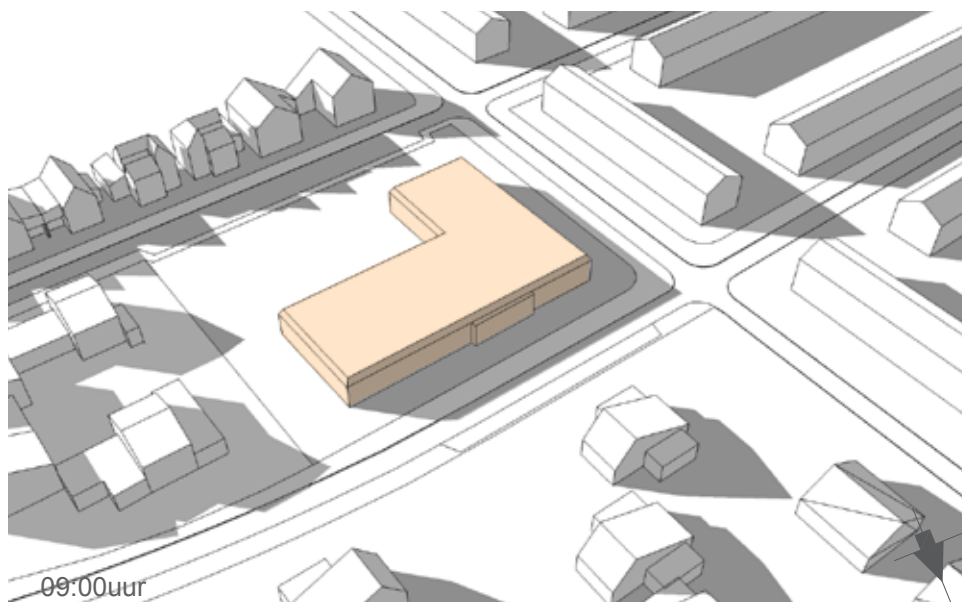
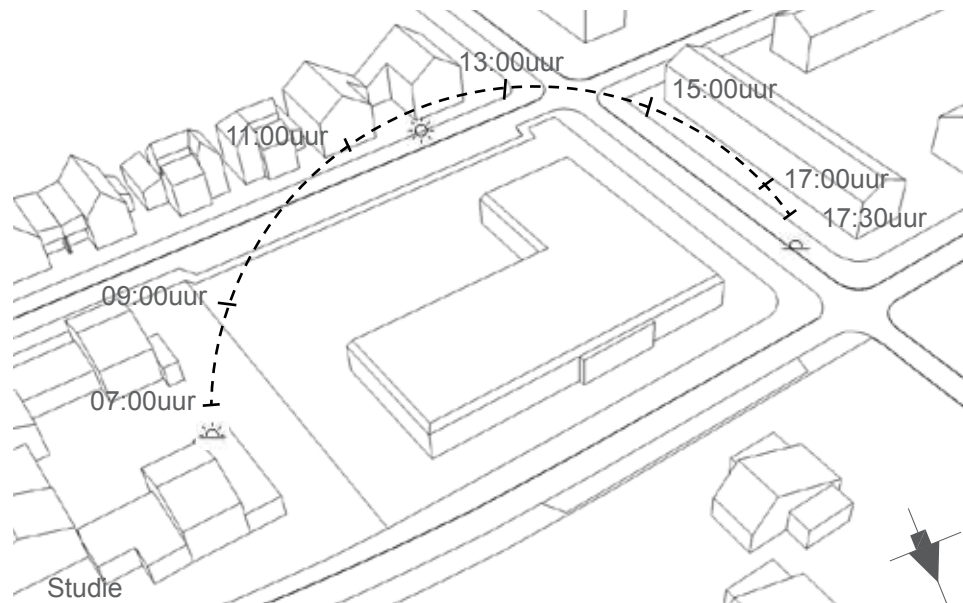
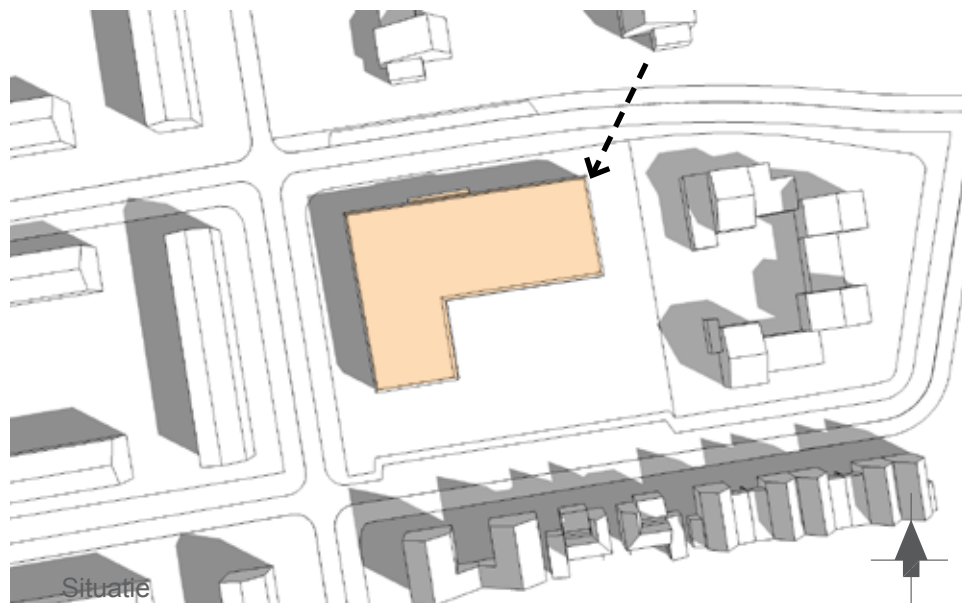
Perspectief Marslaan







Perspectief Venuslaan



Perspectief Venuslaan

