

stedenbouw
ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

risicoanalyse planschade

Oudwijkerveldstraat nr. 120

in opdracht van het Leger des Heils

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+ ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

5 januari 2012

projectnummer SR110065



INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	OPDRACHT EN DOELSTELLING RISICOANALYSE	1
1.2	VERANTWOORDING	1
1.3	BETROKKEN ONROERENDE ZAKEN	1
1.4	WAARDE EN WAARDEVERMINDERING	2
2	FORMEEL WETTELIJK KADER	3
2.1	ALGEMEEN	3
2.2	NORMALE MAATSCHAPPELIJKE RISICO	3
3	UITGANGSPUNTEN BIJ DE ANALYSE	5
3.1	TE BEOORDELEN OBJECTEN IN DE ANALYSE	5
3.2	GERAADPLEEGDE STUKKEN	5
4	VERGELIJKING PLANOLOGISCHE REGIMES	6
4.1	INLEIDING	6
4.2	UITGANGSPUNTEN BIJ PLANVERGELIJKING	6
4.3	VIGEREND PLANOLOGISCHE REGIME	7
4.4	TOEKOMSTIGE (NIEUWE) PLANOLOGISCHE REGIME	8
4.5	BEOORDELING PLANOLOGISCHE VERSLECHTERING	9
5	BEOORDELING VOORZIENBAARHEID	11
5.1	OBJECTIEVE VOORZIENBAARHEID	11
5.2	SUBJECTIEVE VOORZIENBAARHEID	11
6	OVERZICHT PLANSCHADE EN VOORZIENBAARHEID PER OBJECT	12
6.1	SAMENVATTING OBJECTEN DIE PLANSCHADE ONDERVINDEN	12
BIJLAGE	13	

1 INLEIDING

1.1 OPDRACHT EN DOELSTELLING RISICOANALYSE

Op 5 december 2011 heeft de heer Abbes, namens het Leger des Heils, aan buro SRO gevraagd de eerder opgestelde risicoanalyse uit 2009 bij te stellen. Dit met betrekking tot mogelijke planschadeclaims als gevolg van het gewijzigde sloop en nieuwbouwproject aan de Oudwijkerveldstraat nr. 120 te Utrecht.

1.2 VERANTWOORDING

In dit advies is op basis van de door opdrachtgever en gemeente ter beschikking gestelde informatie een risicoanalyse uitgevoerd ten aanzien van objecten in de nabije omgeving van het te wijzigen plangebied die mogelijk planschade kunnen ondervinden. Hierbij is uitgegaan van de huidige stand van de jurisprudentie ten aanzien van artikel 49 Wro en artikel 6.1 Wro.

Er is niet gesproken met eventuele belanghebbenden. Benadrukt dient te worden dat indien na inwerkingtreding van de planologische maatregel planschadeaanvragen worden ingediend, een schadebeoordelingscommissie, na het horen van belanghebbenden en aansluitend taxatie tot een ander oordeel kan komen zowel wat betreft mogelijke planschade als de hoogte van de tegemoetkoming. Voorts kan de besluitvorming op een planschadeaanvraag en eventueel bezwaar en beroep nog tot een andere uitkomst leiden.

De risicoanalyse dient dan ook als een goede indicatie te worden beschouwd ten aanzien van mogelijke planschade die belanghebbenden zouden kunnen ondervinden als gevolg van het nieuwe planologische regime.

1.3 BETROKKEN ONROERENDE ZAKEN

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming van planschade ex artikel 6.1 Wro is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als belanghebbende.

In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de nieuwe planologie eigenaar dient te zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beoordelen wij de onroerende zaken die een relevante relatie hebben met het plangebied. Deze objecten zijn opgenomen in paragraaf 3.1.

1.4 WAARDE EN WAARDEVERMINDERING

De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald door factoren zoals de ligging en de bereikbaarheid, de directe omgeving, de vorm en de omvang van de kavel, de aard en de constructie van de opstallen, de staat van onderhoud ervan, de ruimtelijke indeling van de opstallen en de aanwendingsmogelijkheden, waarvoor de planologische situatie een belangrijke indicatie is. Bij het vaststellen van de omvang van de waardevermindering gaat het in wezen om de resultante van de planologische vergelijking. Daarbij is het waardeniveau van het object vóór en ná de planmutatie bepalend. Relatief kleine verschillen in de geschatte waarde, die zich bij taxaties voor kunnen doen, zijn niet van wezenlijke invloed op de waardevermindering. De waardevermindering wordt, naast de waarde van het getroffen object, bepaald door de aard en de ernst van de inbreuk in verhouding tot de oude planologische situatie. In deze risicoanalyse hanteren wij, omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt en de onroerendgoedmarkt op langere termijn niet kan worden ingeschat, de opnamedatum als peildatum voor de waardering.

2 FORMEEL WETTELIJK KADER

2.1 ALGEMEEN

In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat burgemeester en wethouders degene, die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, op aanvraag een tegemoetkoming toe kennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Om de aanvrager te kunnen beschouwen als belanghebbende is van belang dat de aanvrager ten tijde van de inwerkingtreding van een nieuw planologisch regime eigenaar of gebruiker is van de betreffende onroerende zaak.

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke projecten kan een risicoanalyse de financiële gevolgen van mogelijke schadeclaims in beeld brengen. Die risicoanalyse kan dan een belangrijk instrument vormen voor de economische- en planologische haalbaarheid van het project en de besluitvorming.

2.2 NORMALE MAATSCHAPPELIJKE RISICO

Met de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is door de wetgever het begrip normale maatschappelijke risico geïntroduceerd. Schade in de vorm van een inkomensderving blijft voor een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade voor eigen rekening.

Bij schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak blijft twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade voor eigen rekening tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels opgenomen in het bestemmingsplan.

2.2.1 **artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening**

Artikel 6.1 Wro luidt (voor zover hier relevant) als volgt:

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:
 - a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38;
 - b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, b en d;
 - c. een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - d. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - e. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - f. een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder f, artikel 2.11, derde lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.
3. De aanvraag bevat een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming.
4. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid, onder a, b, c, e, f of g, moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak, bedoeld in het eerste lid, onherroepelijk is geworden.
5. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een aanhouding als bedoeld in het tweede lid, onder d, kan eerst, en moet worden ingediend binnen vijf jaar na terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

3 UITGANGSPUNTEN BIJ DE ANALYSE

3.1 TE BEOORDELEN OBJECTEN IN DE ANALYSE

Bij de thans uitgevoerde risicoanalyse zijn uitsluitend de onroerende zaken beoordeeld die direct of nagenoeg direct grenzen aan het nieuwe plangebied en hiermee mogelijk een confrontatie kunnen vormen. Niet is onderzocht of eigenaren of gebruikers zijn aan te merken als belanghebbenden.

De volgende objecten zullen betrokken worden bij de analyse:

- Oudwijkerveldstraat 121 tot en met 129;
- Oudwijkerveldstraat 118;
- Oudwijk 19;
- Oudwijk 49 tot en met 55;
- Van Alphenstraat 40/50
- Van Limburg Stirumstraat 27.

Voor de objecten gelegen aan de noordzijde van het object Oudwijkerveldstraat 120 en met de binnentuin gelegen aan de binnentuin van het Oudwijkerveldstraat 120 zijn buiten beschouwing gelaten. Is zijn algemeenheid kan hiervoor gesteld worden dat de afname van bebouwing in bebouwingsoppervlak en de daarmee samenhangende verruiming van de achterliggende binnentuin niet leidt tot een planologische verslechtering.

3.2 GERAADPLEEGDE STUKKEN

Bij het opstellen van het advies is gebruik gemaakt van de navolgende door de opdrachtgever/gemeente ter beschikking gestelde informatie:

- Opzet bouwaanvraag Mex architecten 0703.11 d.d 24 november 2011;
- Bezonningsstudie gemeente Utrecht, mei 2009;
- Bestemmingsplan Wilhelminapark en omgeving (vastgesteld 30 november 2000, (gedeeltelijk) goedgekeurd 3 juli 2001);
- Bestemmingsplan Wilhelminapark en omgeving, 1^e herziening (vastgesteld 5 februari 2009).

4 VERGELIJKING PLANOLOGISCHE REGIMES

4.1 INLEIDING

Bij de beoordeling van mogelijke planschade(claims) moet worden nagegaan of er sprake is van een planologische verslechtering c.q. nadeliger positie voor belanghebbenden / omwonenden.

Een planologische vergelijking dient gemaakt te worden tussen het vigerende bestemmingsplan Wilhelminapark en omgeving en het bouwplan Oudewijkerveldstraat 120 waarvoor nog een bestemmingsplan voor wordt opgesteld.

4.2 UITGANGSPUNTEN BIJ PLANVERGELIJKING

Op grond van de nieuwe wet worden flexibiliteitsbepalingen niet meer maximaal ingevuld. De schade ontstaat pas op moment van wijziging of uitwerking.

Verder mogen volgens vaste jurisprudentie de gevolgen van feitelijk gerealiseerde situaties in de beoordeling geen rol in een planvergelijking spelen. (Hiermee wordt bijvoorbeeld gedoeld op de functie van afschermende beplanting zoals heggen, die vanwege het seizoensgebonden groen karakter en tijdelijke en toevallige wensen van eigenaren niet van invloed mogen zijn in een analyse).

4.3 VIGEREND PLANOLOGISCHE REGIME

De gronden waarop de nieuwe ontwikkeling betrekking heeft, zijn gelegen in het thans vigerende bestemmingsplan Wilhelminapark en omgeving zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 30 november 2000 en goedgekeurd op 3 juli 2001 door Gedeputeerde Staten van Utrecht en het Bestemmingsplan Wilhelminapark en omgeving, 1^e herziening zoals vastgesteld op 5 februari 2009.

Op de gronden rust de volgende bestemming:

- Woondoeleinden (W) met de nadere aanduiding Ge3

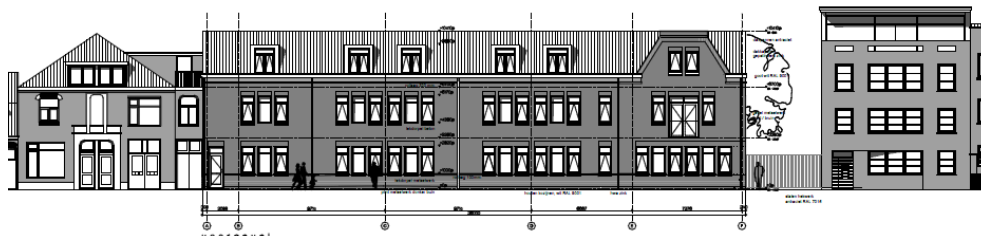
In artikel 5 (van de 1^e herziening) zijn deze gronden bestemd voor woningen al dan niet in gestapelde vorm met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aanbouwen en bijgebouwen, alsmede voor niet-woonfuncties met in achtneming van het bepaalde in artikel 5 lid G.

In lid G is, in combinatie met de bijbehorende matrix, bepaald dat binnen het gebied met de aanduiding Ge3 maximaal 5 panden gebruikt mogen worden voor maatschappelijke en/of onderwijsvoorzieningen.

De goot- en nokhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer of minder bedragen dan 1 meter hoger of lager dan de bestaande goot- en nokhoogte. Aldus is bepaald in artikel 5 lid b onder 1 sub f. In sub f is bepaald dat een bijzondere bouwlaag op een hoofdgebouw mag worden opgericht, waarbij de bijzondere bouwlaag de denkbeeldige lijn van 60% ten opzichte van de naar de weggekeerde gevel niet mag overschrijden. Het oppervlak van een dergelijke bijzondere bouwlaag mag niet meer bepalen dan 50% van het oppervlakte van het hoofdgebouw tot een maximum van 40 m². De hoogte van deze bijzonder bouwlaag mag niet meer bedragen dan 2,80 meter.

4.4 TOEKOMSTIGE (NIEUWE) PLANOLOGISCHE REGIME

In de nieuwe planologische situatie wordt een nieuw gebouw gerealiseerd met goot- en nokhoogte van respectievelijk circa 7 meter en 10 meter. De woning aan de rechterzijde van het bestaande pand wordt in de herontwikkeling betrokken. De hoeveelheid bebouwing op de begane grondlaag neemt af. Het nieuwbouwplan heeft 2 bouwlagen en 1 kaplaag. Onderstaande afbeelding geeft een goede impressie van het bouwplan.



Parkeren

Parkeren wordt (deels) op eigen terrein opgelost. Het plan voorziet in de aanleg van 3 parkeerplaatsen.

Gebruik

Het gebruik wijzigt niet ten opzichten van het bestaande gebruik. Het gebruik van de bestaande woning ten behoeve van de maatschappelijke functie valt onder het overgangsrecht. Dit is ook bevestigd door de gemeente Utrecht op 18 december 2011.

4.5 BEOORDELING PLANOLOGISCHE VERSLECHTERING

In eerste aanleg is de vraag aan de orde of de eigenaren van de in deze analyse betrokken objecten als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan in een nadeliger positie zullen komen te verkeren en wel zodanig dat de nadelige gevolgen daarvan niet (geheel) voor hun rekening dienen te blijven.

In deze analyse worden de in paragraaf 3.1 genoemde schadegevoelige objecten betrokken.

Uit de jurisprudentie blijkt dat onder meer dat de volgende factoren kunnen zorgen voor een planologische verslechtering en een schadeaanspraak:

1. Ligging c.q. situeringswaarde
2. Wijziging verkeerssituatie en parkeren
3. Uitzichtbeperking
4. Aantasting woongenot/ privacy
5. Verminderde dag- en zonlichttoetreding

Op grond van de nieuwe wet worden flexibiliteitsbepalingen niet meer maximaal ingevuld. De schade ontstaat pas op moment van wijziging of uitwerking. Met het planvergelijk wordt de wijzigingsbevoegdheid zoals deze opgenomen is in het vigerende plan niet meer maximaal ingevuld (waar dit onder de oude wet nog wel gangbaar was).

Ligging c.q. situeringswaarde

Er treedt geen verandering in gebruik op. De ligging en situeringswaarde wordt daarmee mogelijk alleen beïnvloed door de toepassing van een hogere goot- en nokhoogte. In de bestaande planologische situatie is een goot- en nokhoogte toegestaan van respectievelijk 7,50 meter en 12,75 meter (bestaand plus 1 meter). Daarnaast bestaat er de mogelijkheid een bijzondere bouwlaag toe te voegen met een hoogte van 2,80 meter over 50% van het oppervlak. Daarmee kan de bouwhoogte verruimd worden tot 15,55 meter.

In de nieuwe situatie wordt een goot- en nokhoogte toegepast van circa 7 meter en 10 meter. Dit is passend binnen het vigerende regime. In de nieuwe situatie wordt aan de achterzijde het pand uitgebreid. Hiermee wordt er afgeweken van de bestaande diepte zoals bepaald in het vigerende regime. Deze uitbreiding aan de achterzijde van het pand is niet van invloed op de beschouwde schade gevoelige objecten.

Planschade als gevolg van een verminderde situeringswaarde is niet te verwachten.

Wijziging verkeerssituatie en parkeren

Het plan voorziet in de aanleg van drie parkeerplaatsen op het achterterrein. In de bestaande situatie wordt het achterterrein ook ingezet voor parkeren. Het aantal parkeerplaatsen neemt niet af. Hoewel in omvang het gebouw groter wordt neemt het aantal 'cliënten' af. Het ligt daarmee niet in de verwachting dat het aantal verkeersbeweging toeneemt, dan wel fors toeneemt ten opzichte van de huidige verkeersintensiteit. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een wijziging in de verkeerssituatie waaruit een planologische verslechtering voortkomt welke het normale maatschappelijke risico overstijgt.

Uitzicht

Voor de woningen aan de overzijde van het nieuwbouwplan, de woningen aan de Oudwijkerveldstraat 121 tot en met 129, en het kantoor aan de Van Limburg Stirumstraat 27 treedt er geen planologische verslechtering op. In de huidige planologische situatie is een gebouw toegestaan met een bouwhoogte van 12,75 meter (bestaande hoogte plus 1 meter). Daarnaast is nog een bijzondere bouwlaag toegestaan met een hoogte van 2,80 meter (zoals de bestaande liftopbouw). Het bouwplan past qua bouwhoogte binnen het bestaande regime. Planschade als gevolg van een afname van het uitzicht voor de woningen aan de Oudwijkerveldstraat 121 tot en met 129 en het kantoor aan de Van Limburg Stirumstraat 27 is niet te verwachten.

Voor het object aan de Oudwijk 49 t/m 55 treedt er eveneens geen verslechtering op. Het bouwplan voldoet qua bouwhoogten aan het vigerende bestemmingsplan.

Aantasting woongenot/privacybeperking

Voor alle beschouwde schadegevoelige objecten geldt dat de mate van privacy in hoofdzaak bepaald wordt door de ligging van de objecten langs een openbare weg en de naastgelegen woningen.

Voor de objecten aan de Oudwijkerveldstraat 121 tot en met 129, Oudwijk 49 t/m 55 en het kantoor aan de Van Limburg Stirumstraat 27 treedt er geen vermindering van de privacy op. In geen enkel opzicht ontstaat er meer inkijk in de woningen het kantoor of op de (achter)tuinen.

Voor de naastgelegen woning aan de Oudwijkerveldstraat 118 treedt er evenmin een vermindering van de privacy op. In de bestaande situatie is bebouwing grotendeels aaneengebouwd. In de nieuwe situatie ontstaat een binnengebied met uitzicht op de blinde gevel van de woning Oudwijkerveldstraat 118.

Verminderde zon- en daglichttoetreding

Door de gemeente Utrecht is een bezonningsstudie opgesteld op basis van het oude bouwplan waarin een hogere goot- en bouwhoogte was voorzien. Hieruit is te herleiden dat op basis van het nieuwe bouwplan er geen verslechtering van bezonning ontstaat als gevolg van het gewijzigde planologische regime. Planschade als gevolg van een verminderde zon- en daglichttoetreding wordt niet verwacht.

5 BEOORDELING VOORZIENBAARHEID

Volgens vaste jurisprudentie komt voor vergoeding alleen die planschade in aanmerking die 'redelijkerwijs' niet voor eigen rekening behoort te blijven. Uit de rechtspraak blijkt dat – onder meer – de voorzienbaarheid van wijzigingen in het planologische regime bepalend is voor de vraag of schade (gedeeltelijk) voor eigen rekening behoort te blijven.

Zo wordt de voorzienbaarheid van de schade beoordeeld aan de hand van de vraag of er voor een redelijk denkende en handelend koper aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in ongunstige zin zou veranderen. Indien een dergelijke aanleiding bestond, wordt de koper geacht het risico van de schade te hebben aanvaard, door ondanks de kans op schade tot aankoop van het onroerend goed over te gaan.

Verder kunnen bij de beoordeling van de voorzienbaarheid van de schade ook omstandigheden meewegen die gelegen zijn in de omgeving. Zo is het mogelijk dat een belanghebbende had moeten inzien dat het gebied zich door de structuur of inrichting van de omgeving leent voor bijvoorbeeld woningbouw gebruik. Ook bij aankoop van een woning of gronden kan worden afgeleid uit ruimtelijke maatregelen van de gemeente, bijvoorbeeld een structuurplan of structuurschets, of een bepaalde ontwikkeling in de lijn der verwachting lag.

5.1 OBJECTIEVE VOORZIENBAARHEID

Relevant voor het aannemen van voorzienbaarheid ten aanzien van actieve risicoaanvaarding zijn volgens vaste jurisprudentie doorgaans op schrift gestelde gemeentelijke (beleid)stukken waaruit al de nieuwe planologische ontwikkeling kan blijken. Voorzienbaarheid louter en alleen op grond van de inrichting en de structuur van de omgeving (bijv. aanwezigheid in reeds zwaar verstedelijkt gebied) wordt in de regel niet geaccepteerd.

Het huidige bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid. Op grond hiervan was voorzienbaar dat op termijn woningbouw zou plaatsvinden. Op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zou de eventuele verslechtering al voor gebruikmaking van de wijziging geclaimd kunnen worden. Met de wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening naar de Wet ruimtelijke ordening is dit niet meer mogelijk. Een wijzigingsplan is nu een zelfstandige schadedegrondslag.

Als peilmoment kan 29 mei 2002 aangehouden worden. Op deze datum heeft het college van burgemeester en wethouders ertoe besloten een krediet aanvraag te doen bij de raad voor de verbouwing van het pand aan de Oudwijkerveldstraat 120. Een ieder die na deze datum een object in eigendom heeft verkregen had kunnen voorzien dat op de locatie in enige vorm een herontwikkeling zou plaatsvinden.

5.2 SUBJECTIEVE VOORZIENBAARHEID

Een onderzoek naar de subjectieve voorzienbaarheid is niet uitgevoerd. Indien een verzoek voor planschade wordt ingediend dient nagegaan te worden of verzoeker voor het peilmoment al eigenaar was van het betreffende schadegevoelige object.

6 OVERZICHT PLANSCHADE EN VOORZIENBAARHEID PER OBJECT

6.1 SAMENVATTING OBJECTEN DIE PLANSCHADE ONDERVINDEN

De analyse overwegende, kan geconcludeerd worden dat er voor geen van de beschouwde schadegevoelige objecten een planologische verslechtering optreedt welke het normale maatschappelijke risico overstijgt.

Utrecht, 5 januari 2011

Mr. J.J. van Nuland

BIJLAGE



Oudwijkerveldstraat 129 en verder aflopend



Oudwijkerveldstraat 129 en verder aflopend met daarbij zicht op een deel van het object aan de Van Limburg Stirumstraat 27



Oudwijkerveldstraat 118



Beperkte gevelopeningen Oudwijk 49 t/m 55