

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden 2021

november 2021

Inhoud vaststellingsrapport

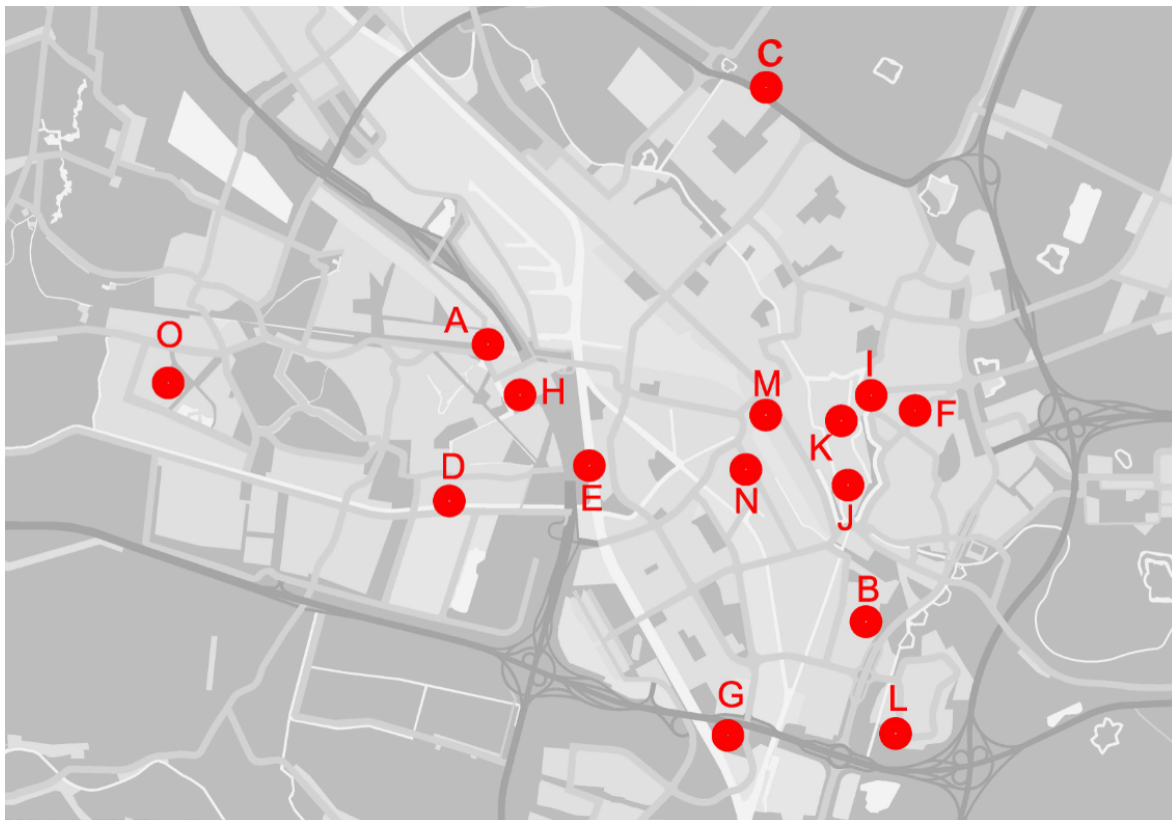
1	INLEIDING	3
1.1	BESTEMMINGSPLAN ACTUALISERING DIVERSE GEBIEDEN 2021	3
1.2	DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	4
1.3	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE	4
1.3.1	<i>Termijn voor het indienen van zienswijzen</i>	<i>4</i>
1.3.2	<i>Zienswijzen over het bestemmingsplan</i>	<i>4</i>
1.3.3	<i>Wijze van beoordeling van zienswijzen</i>	<i>4</i>
1.3.4	<i>Procedure voor de vaststelling</i>	<i>4</i>
1.3.5	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen</i>	<i>5</i>
2	SAMENVATTING	6
2.1	PROCEDUREEL	6
2.2	INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN	6
2.3	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP	6
2.3.1	<i>Wijziging van de juridische regeling en toelichting naar aanleiding van de zienswijze</i>	<i>6</i>
2.3.2	<i>Ambtshalve wijziging van de onderbouwing</i>	<i>6</i>
3	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	7
ZIENSWIJZE 1	OVER DEELGEBIED I: LUCASBOLWERK 10, 11, 12, 13, 14 EN 15	7

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden 2021

Het doel van het bestemmingsplan is het repareren en verbeteren van de regels en verbeeldingen op ondergeschikte punten van geldende bestemmingsplannen op een aantal locaties.

Dit bestemmingsplan geldt voor een aantal deelgebieden, die verspreid liggen over de gemeente Utrecht.



Overzichtskartaal met daarop globaal aangegeven de deelgebieden A tot en met O

A bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord (wijzigen regels 'Gemengd' m.b.t. detailhandel), **B** Detmoldstraat 46 (wijzigen bestemming voortuin), **C** Gageldijk 102 (bestemmingsplan in overeenstemming met verleende omgevingsvergunning brengen), **D** bestemmingsplan Slingeraklaan-Zandweg, Langerak (wijzigen bijgebouwen regeling van de bestemming 'Wonen-2'), **E** bestemmingsplan Leeuwesteyn, Leidsche Rijn (wijzigen verbeelding ter hoogte van de Dafne Schippersbrug van 'Verkeer-Verblijfsgebied' in 'Gemengd-1'), **F** Tulpstraat 27 (functieaanduiding opnemen in artikel), **G** bestemmingsplan Woonboulevard kanaleneiland IKEA e.o. (toevoegen geluidzone-industrie), **H** bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid (wijzigen begrip peil), **I** Lucasbolwerk 10, 11, 12, 13, 14 en 15 (opnemen juiste kleur van bestemming 'Tuin' op verbeelding), **J** Oudegracht 323, 325 en 325 bs en Geertestraat 2, 2A, 2B en 2C (bestemming 'Gemengd-2' opnemen op verbeelding), **K** Ambachtstraat 5 (wijzigen bouwvlak), **L** Aucklands 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 en 16 (wijzigen maximale bouwhoogte), **M** bestemmingsplan Smakkelaarsveld, 1e herziening (wijzigen voorwaarde bouw trillingen), **N** bestemmingsplan Kop Beurskwartier (vergroten ondergrondse parkeergarage), **O** bestemmingsplan Vleuterweide, Vleuten (wijzigen bijbehorende bouwwerken regeling bestemmingen 'Wonen-2' en 'Wonen-3').

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve gemaakt zijn in paragraaf 2.3 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden.

Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld. In hoofdstuk 3 wordt de ingediende zienswijze behandeld. De zienswijze is samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van de zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 11 juni 2021 tot en met donderdag 22 juli 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er is één zienswijze ingediend.

1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

In dit rapport wordt alleen de samenvatting van de zienswijze opgenomen. In verband met de privacy van indieners wordt de zienswijze niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van de zienswijze een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen. Bij een te laat ingediende zienswijze wordt alleen aan de wettelijke eis voldaan, als de indiener kan aantonen dat het op tijd indienen redelijkerwijs niet mogelijk was. Zienswijzen die uiteindelijk nog steeds niet aan de wettelijke eisen voldoen worden buiten behandeling gelaten.

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijze. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

De gemeenteraad kan de indiener van de zienswijze in de gelegenheid stellen om de zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan de indiener en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.

Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de raadscommissie Stad en Ruimte. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid

gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De raadscommissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden.

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.

Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

In dit document is een samenvatting van de zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Actualisering diverse gebieden 2021 opgenomen. Op grond van de Wet openbaarheid van bestuur kennen wij aan het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 10 lid 2 sub e Wob) een groter belang toe dan het belang van openbaarmaking van deze (herleidbare) persoonsgegevens. Daarom is een zakelijke en niet tot personen te herleiden samenvatting van de ingediende zienswijze, met de beantwoording daarvan, opgenomen in: het vaststellingsrapport september 2021, bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden 2021.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

De ingediende zienswijze, dat gaat over deelgebied I, heeft betrekking op de volgende punten:

- Het bestemmingsplan wordt niet geactualiseerd maar gewijzigd;
- Er wordt al 50 jaar lang geparkeerd op het binnenterrein van een perceel aan het Lucasbolwerk;
- Bij een ander perceel is het binnenterrein wel volgebouwd.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Hieronder worden de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd aangegeven.

2.3.1 Wijziging van de juridische regeling en toelichting naar aanleiding van de zienswijze

In deelgebied I wordt bij één perceel aan het Lucasbolwerk de aanduiding 'parkeerterrein' toegevoegd op de verbeelding. Deze wijziging is ook in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 3.10.12 en paragraaf 6.2) opgenomen.

2.3.2 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing

Aan paragraaf 3.2.1 Huidige situatie met betrekking tot deelgebied A wordt de volgende tekst toegevoegd:

"Op 13 december 2016 heeft het college wijzigingsplan 'Leidsche Rijn centrum Noord, 1e Wijziging' vastgesteld. Dit wijzigingsplan voorziet ook in de bestemming 'Gemengd'. Voor dit wijzigingsplan wordt getoetst aan de regels van de bestemming 'Gemengd' van bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Centrum Noord' (het zogenaamde 'moederplan')."

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1 Over deelgebied I: Lucasbolwerk 10, 11, 12, 13, 14 en 15

Bestemmingsplan wordt gewijzigd

1. Indiener vindt het vreemd dat de gemeente opeens iets gaat actualiseren. Indiener heeft een indicatieaanvraag ingediend en toen bleek dat het binnenterrein van de betreffende percelen aan het Lucasbolwerk duidelijk de kleur bruin/beige (de kleur van 'Gemengd-3') heeft. Het binnenterrein heeft niet de kleur van de bestemming 'Tuin', maar de gemeente vindt van wel. Indiener vindt dat het bestemmingsplan niet geactualiseerd, maar gewijzigd wordt. Er zijn twee gemeenteambtenaren op locatie geweest voor een vervolgbespreking over de indicatieaanvraag en zij gaven aan dat de plek bestemd is als 'Tuin'.

Reactie

In 2016 is over een perceel gelegen aan het Lucasbolwerk een vraag gesteld. In 2019 is er een indicatieaanvraag ingediend voor percelen aan het Lucasbolwerk. Mede naar aanleiding van de gestelde vraag en de ingediende indicatieaanvraag is gebleken dat de verbeelding die behoort bij bestemmingsplan 'Binnenstad' niet klopt. Delen van de percelen behorende bij Lucasbolwerk 10, 11, 12, 13, 14 en 15 hebben op de verbeelding namelijk een bruine/beige kleur met de aanduiding van de bestemming 'Tuin (T)'. De kleur en de aanduiding van de bestemming komen niet met elkaar overeen.

Doel van bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden 2021' is het repareren en verbeteren van de regels en verbeeldingen op ondergeschikte punten van geldende bestemmingsplannen. Voor deelgebied I (voor delen van de percelen Lucasbolwerk 10, 11, 12, 13, 14 en 15) wordt een deel van de verbeelding voor deze percelen waarbij de bestemmingskleur niet in lijn is met de legenda gerepareerd.

Hierbij merken wij op dat het bouwen van een ondergrondse parkeerlaag ook binnen de bestemming 'Gemengd-3' niet zonder meer is toegestaan.

Wij hebben de volgende argumenten waarom het binnenterrein de verkeerde kleur heeft gekregen en dat er geen sprake is van een verkeerde aanduiding van de bestemming op de verbeelding van bestemmingsplan 'Binnenstad':

- *Dit blijkt uit de 'onderleggers' op basis waarvan de verbeelding 'Binnenstad' tot stand is gekomen (deze hebben wij aan dit vaststellingsrapport gevoegd).*
- *Het vlak van de bestemming 'Tuin' heeft een eigen bestemmingsgrens (zwarte lijn). Als dit deel van de percelen de bestemming 'Gemengd-3' had moeten krijgen, was een bestemmingsgrens niet nodig geweest. De percelen aan de kant van de Lange Jufferstraat en de percelen aan de zijde van het Lucasbolwerk hebben namelijk de bestemming 'Gemengd-3' en ertussenin ligt de bestemming 'Tuin'.*
- *Het betreffende stuk grond met de 'T' van de bestemming 'Tuin' is in hoofdzaak open. In het bestemmingsplan hebben aaneengesloten open ruimten, veelal met groen ingericht, de bestemming 'Tuin' gekregen.*
- *De meeste percelen aan het Lucasbolwerk hebben aan de zijde van de Lange Jufferstraat (de percelen lopen door tot aan de Lange Jufferstraat) openingen in de muur die toegang geven tot het perceel. Veel van deze openingen hebben de omvang van een garagedeur, waardoor auto's hier ook doorheen kunnen rijden. Daarom hebben de percelen Lucasbolwerk 10, 11, 12, 13, 14 en 15 aan de kant van de Lange Jufferstraat de bestemming 'Gemengd-3' gekregen. Binnen deze bestemming is parkeren van auto's (op maaiveld) toegestaan. Binnen de bestemming 'Tuin' is parkeren niet toegestaan, tenzij de bestemming 'Tuin' ook voorzien is van de aanduiding 'parkeerterrein'. Deze aanduiding is niet op deze percelen aangegeven.*

- *De binnentuinen maken een belangrijk onderdeel uit van de groenstructuur van de binnenstad; deze maken onderdeel uit van de Groenstructuurvisie (die voor de vaststelling van bestemmingsplan 'Binnenstad' al gold).*
- *Hiervoor vinden wij aanknopingspunten in het voorheen geldende 'Stadvernieuwingsplan Noordelijke Oude Stad' inclusief de 'Eerste partiële herziening van het stadvernieuwingsplan Noordelijke Oude stad' (zie hiervoor de reactie onder punt 2).*

Er wordt al voor lange tijd geparkeerd

2. Indiener geeft aan dat het gehele binnenterrein van een perceel aan het Lucasbolwerk is bestraat en wordt gebruikt om auto's te parkeren. Dit is volgens indiener de laatste 50 jaar zo geweest. De gemeenteambtenaren hebben aangegeven dat indiener moet aantonen dat het om een parkeer gelegenheid gaat. Indiener geeft aan dat hij een verkoopbrochure/verkoopakte heeft van de overheid waaruit blijkt dat het een parkeerterrein is. De verkoopacte/brochure met foto's mag alleen bij indiener worden ingezien op locatie. Indiener meent dat het juridisch gezien strategischer is om het bewijsmateriaal niet zomaar vrij te geven, ook gezien zijn ervaringen met de gemeente Utrecht. Indiener geeft aan dat hij de akte/brochure indien nodig als bewijsmateriaal zal gebruiken bij een mogelijke rechtszaak. Indiener vindt het niet eerlijk dat ambtenaren aangeven dat hij het moet kunnen aantonen en als hij dat dan kan, hij vooralsnog in zijn ongelijk wordt gesteld.

Reactie

Wij vinden het jammer dat indiener minder goede ervaringen met de gemeente Utrecht heeft gehad, waardoor indiener de stukken niet op een andere wijze wil verstrekken, dan dat deze ter plaatse kunnen worden ingezien. Hieronder geven wij aan welke publiekrechtelijke regelingen er golden en gelden voor de percelen, waaraan de gemeente moet toetsen. Aan een akte/brochure kunnen geen publiekrechtelijke rechten worden ontleend.

Stadvernieuwingsplan Noordelijke Oude Stad en de eerste partiële herziening

Voordat bestemmingsplan 'Binnenstad' in werking trad gold voor de percelen aan het Lucasbolwerk 'Stadvernieuwingsplan Noordelijke Oude Stad' (vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 juli 1995 en onherroepelijk per 4 september 1997). De betreffende percelen hadden de bestemming 'Gemengde Doeleinden Bouwblok 05-04'. In artikel 62 lid A sub 2 'Gemengde Doeleinden Bouwblok 05-04' is in de ruimtelijke hoofdlijnen, volgens welke de bestemming nader uitgewerkt wordt, opgenomen dat gestreefd wordt naar behoud van de waardevolle tuinen aan de Lange Jufferstraat. Op 6 november 1997 heeft de gemeenteraad de 'Eerste partiële herziening van het stadvernieuwingsplan Noordelijke Oude stad' vastgesteld (goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 2 juni 1998). Hiermee wordt aan artikel 4 'Algemene voorschriften' (waar artikel 62 lid A sub 3 van de voorschriften van 'Stadvernieuwingsplan Noordelijke Oude Stad' naar verwijst) een nieuw lid 10.a. en 10.b. toegevoegd.

- *Artikel 4 lid 10.a. sub a is als volgt: De gronden mogen niet worden bebouwd ten behoeve van parkeerdoeleinden, tenzij elders in dit plan anders is bepaald;*
- *Artikel 4 lid 10.a. sub b luidt als volgt: De gronden mogen niet worden gebruikt voor parkeerdoeleinden, tenzij elders in dit plan anders is bepaald.*
- *Artikel 4 lid 10.b geeft aan dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 10.a. sub a. en b., indien dit vereist is om de realisering van een woningbouwplan mogelijk te maken en mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de woonsituatie en/of de milieusituatie van aangrenzende woningen en/of verkeersveiligheid.*

Dit betekent dat met de inwerkingtreding van de 'Eerste partiële herziening van het stadvernieuwingsplan Noordelijke Oude stad' parkeren op het perceel niet meer was toegestaan, tenzij het parkeren onder het overgangsrecht 'gebruik van bouwwerken en gronden' van artikel 71 van 'Stadvernieuwingsplan Noordelijke Oude Stad' viel. Hierin staat kortgezegd dat gebruik dat

toegestaan was op basis van het plan (zoals het parkeren op basis van 'Stadvernieuwingsplan Noordelijke Oude Stad') voortgezet mag worden (ondanks dat dit gebruik met de 'Eerste partiële herziening van het stadvernieuwingsplan Noordelijke Oude stad' wordt verboden), tenzij dit gebruik twee jaar lang achter elkaar is gestaakt.

Bestemmingsplan Binnenstad

Met de inwerkingtreding van bestemmingsplan 'Binnenstad' wordt er ten opzichte van 'Stadvernieuwingsplan Noordelijke Oude stad', inclusief de 'Eerste partiële herziening van het stadvernieuwingsplan Noordelijke Oude stad' wat soepeler met parkeren omgegaan. Binnen de delen van de percelen met de bestemming 'Gemengd-3' mag namelijk op grond van bestemmingsplan 'Binnenstad' wel worden geparkeerd op maaiveld. Binnen de bestemming 'Tuin' is dit echter niet toegestaan.

Beroep op het overgangsrecht

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (uit uitspraken van de hoogste bestuursrechter) blijkt dat de bewijslast om aan te tonen dat een situatie onder het overgangsrecht valt ligt bij de eigenaar. Hoewel de bewijslast bij de eigenaar ligt hebben wij onderzocht of het parkeren op het betreffende perceel onder het overgangsrecht zou kunnen vallen. De conclusie is dat dit het geval is, aangezien uit luchtfoto's blijkt dat op het perceel (binnenterrein) in 1977, 1980, 1987, 1988, 1995 (en ook in 2005, 2009, 2011, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 en 2021) met een auto/auto's werd(en) geparkeerd. Om deze reden hebben wij aan het betreffende perceel de aanduiding 'parkeerterrein' toegevoegd op de verbeelding van bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden 2021'. Dit betekent dat bij dit perceel op het deel met de bestemming 'Tuin' (op maaiveld) geparkeerd mag worden.

Lucasbolwerk 10

- Volgens indiener is het binnenterrein van Lucasbolwerk 10 volgebouwd onder het geldende bestemmingsplan en was dit toen wel mogelijk (wel de bestemming 'Gemengd-3'). Indiener vindt het vreemd dat het toen niet fout in het bestemmingsplan stond en nu opeens wel.

Reactie

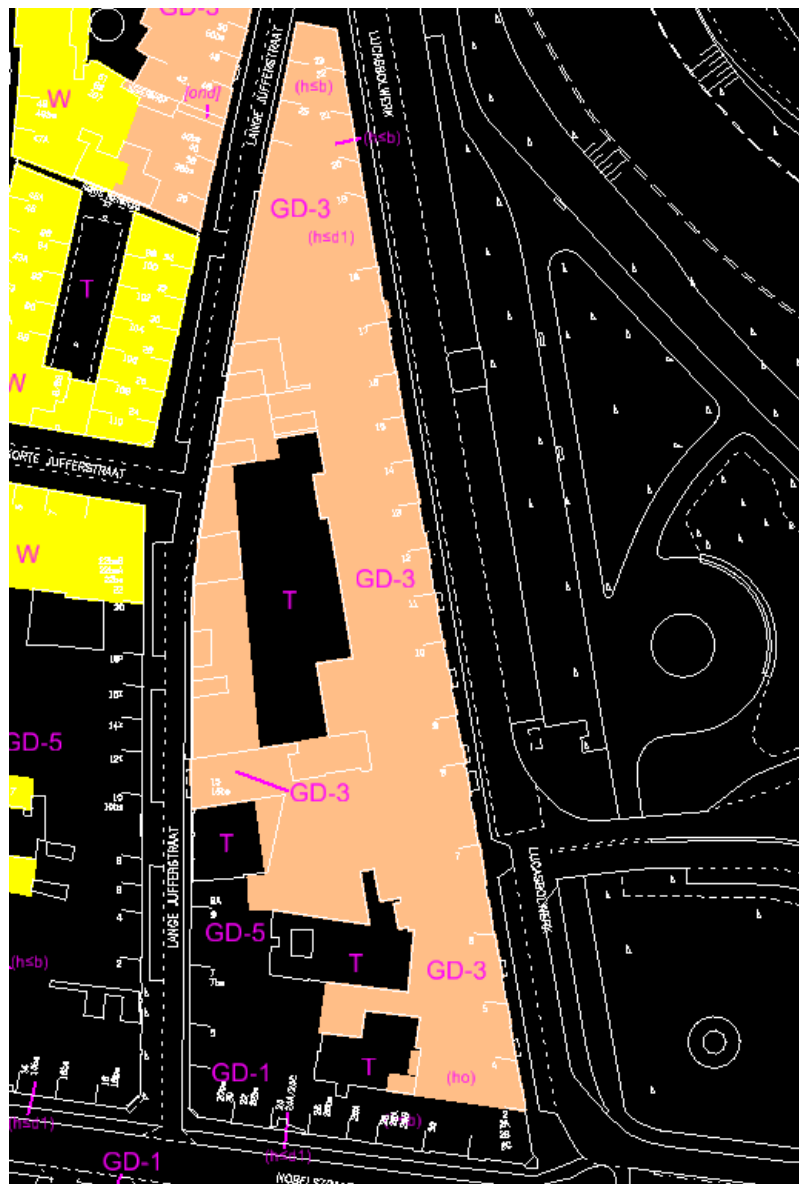
Binnen de bestemming 'Tuin' zijn bij het perceel Lucasbolwerk 10 geen gebouwen gebouwd. Het hoofdgebouw aan het Lucasbolwerk 10 is wel voorzien van een aanbouw. Daarnaast staat er een bijgebouw aan de zijde van de Lange Jufferstraat. Deze aanbouw en het bijgebouw liggen echter binnen de bestemming 'Gemengd-3' en niet binnen de bestemming 'Tuin'. Deze aanbouw en het bijgebouw zijn voordat bestemmingsplan 'Binnenstad' op 18 februari 2010 door de gemeenteraad werd vastgesteld gerealiseerd. Op een luchtfoto van 2005 zijn de aanbouw en het bijgebouw al te zien. De aanbouw is circa 5 meter diep. Op de verbeelding behorende bij bestemmingsplan 'Binnenstad' begint de bestemming 'Tuin' bij het perceel Lucasbolwerk circa 5 meter vanuit het bouwvlak van het hoofdgebouw. Dit betekent dat voor de aanbouw de bestemming 'Gemengd-3' (GD-3) geldt en ook nadat bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden 2021' in werking treedt, blijft gelden. Voor aan- en bijbouwen binnen de bestemming 'Gemengd-3' is onder andere van belang dat deze zijn toegestaan binnen het bestemmingsvlak en zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden. Het bebouwingspercentage van de bij het hoofdgebouw behorende aan- en bijbouwen mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 40%. Hierbij is het volgende van belang:

- De gezamenlijke oppervlakte van de bij het hoofdgebouw behorende aan- en bijgebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 24 m²;*
- Indien het bebouwingspercentage en het bebouwd oppervlak in de bestaande situatie groter zijn dan de toegestane maatvoering dan geldt deze bestaande legale maatvoering als maximaal toelaatbaar.*

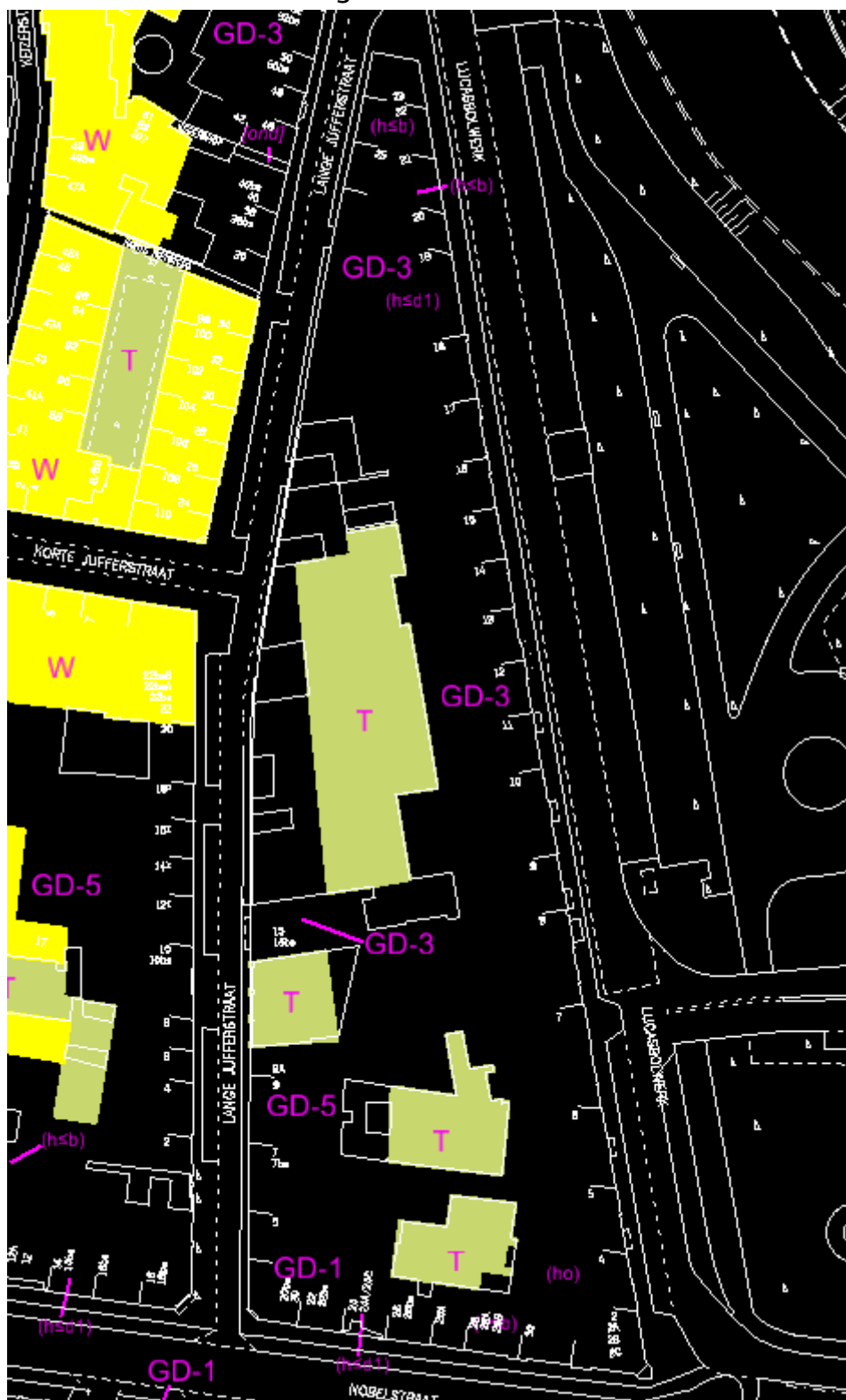
Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt een wijziging doorgevoerd aan het ontwerpbestemmingsplan met betrekking tot deelgebied I. Bij één perceel aan het Lucasbolwerk is namelijk de aanduiding 'parkeerterrein' toegevoegd.

Vlak met de 'GD-3' bestemming



Vlak met de bestemming 'Tuin'



In rood de bouwvlakken



Totaal plaatje

