

STEENBERGEN

BUITEN DE VESTE - STARTERSWONINGEN BASTION



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
OMGEVINGSVERGUNNING VOOR AFWIJKEN
VAN HET BESTEMMINGSPLAN



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Buiten de Veste - starterswoningen Bastion

Steenbergen

Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning
voor afwijken van het bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0851.sbgPBbastion1-0001

projectnummer:
031810.009443.00

opdrachtleider:
ir. T.C.M.C. van Aalst

planstatus

datum:
23-09-2013

status:
definitief

opdrachtgever:
CRA Vastgoed B.V

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 1	Inleiding
1.1	Aanleiding en doel
1.2	Leeswijzer
1.3	Planbeschrijving
1.4	Conclusies toetsing planologische uitvoerbaarheid
Hoofdstuk 2	Toetsing planologische uitvoerbaarheid
2.1	Toetsing aan beleid
2.2	Toetsing aan sectorale en omgevingsaspecten
2.3	Financiële uitvoerbaarheid
Bijlage	19
Bijlage 1	Overzicht separate bijlage

ruimtelijke
onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

CRA wil 8 starterswoningen bouwen aan de oostzijde van het Bastion in de in uitvoering zijnde woonwijk Buiten de Veste in Steenberghe.

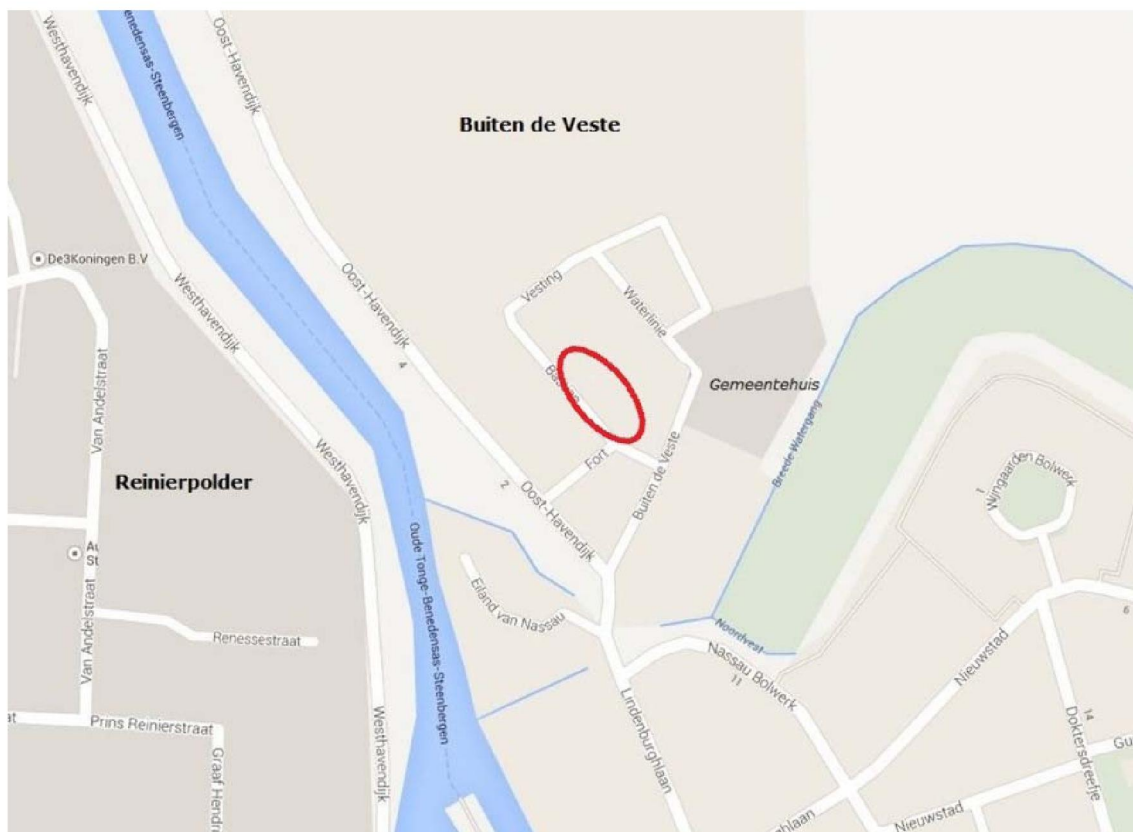
Op grond van het geldende bestemmingsplan Buiten de Veste is de realisatie van de starterswoningen niet mogelijk. Ter plaatse zijn op grond van het geldende bestemmingsplan namelijk uitsluitend vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen mogelijk, met goot- en bouwhoogte tot maximaal 6 respectievelijk 10 meter. Het realiseren van starterswoningen (aaneengebouwde woningen) is niet mogelijk.

De starterswoningen maken onderdeel uit van een grotere ontwikkeling aan deze zijde van Buiten de Veste waarvoor op dit moment een bestemmingsplan in voorbereiding is.

De realisering van het deelproject met starterswoningen is urgent. De belangstelling voor deze woningen is groot: medio augustus 2013 is sprake van 7 opties op de woningen en de concrete bouwplanuitwerking is in een ver gevorderde stadium.

Vooruitlopend op het bestemmingsplan is het dan ook gewenst voor de ontwikkeling een afzonderlijke planologische procedure te volgen, zodat de woningen snel gebouwd kunnen worden. Daartoe is gekozen voor het instrument van een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor afwijken van het geldende bestemmingsplan.

Op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van deze wet kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing (hierna RO) bevat. Een aanvraag voor een dergelijke vergunning dient daarom vergezeld te gaan van een goede RO. Voorliggende rapportage bevat deze RO.



Figuur 1.1. Globale ligging projectlocatie (bron: GoogleMaps)

1.2 Leeswijzer

Een RO moet bestaan uit/inzicht geven in:

wat	waar in dit document
Een beschrijving van het plan	Paragraaf 1.3
Een conclusie, waarin aan de hand van de belangenafweging en de afstemming van het project op zijn omgeving wordt aangegeven dat het plan voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening, met voor zover relevant vermelding van de maatregelen (voorschriften of beperkingen)	Paragraaf 1.4
De conclusies van het onderzoek naar het beleid en de omgevingsaspecten het beleid	Paragrafen 2.1 en 2.2
De financiële uitvoerbaarheid, inclusief het kostenverhaal	Paragraaf 2.3

1.3 Planbeschrijving

1.3.1 Huidige situatie

De projectlocatie omvat een deel van de gronden aan de oostzijde van de (weg) Bastion: in de zuidwesthoek van de eerste fase van het in ontwikkeling zijnde woongebied Buiten de Veste, ten noorden van de oude vesten en oostelijk van de Steenbergse Haven en het bedrijventerrein Reinierpolder.

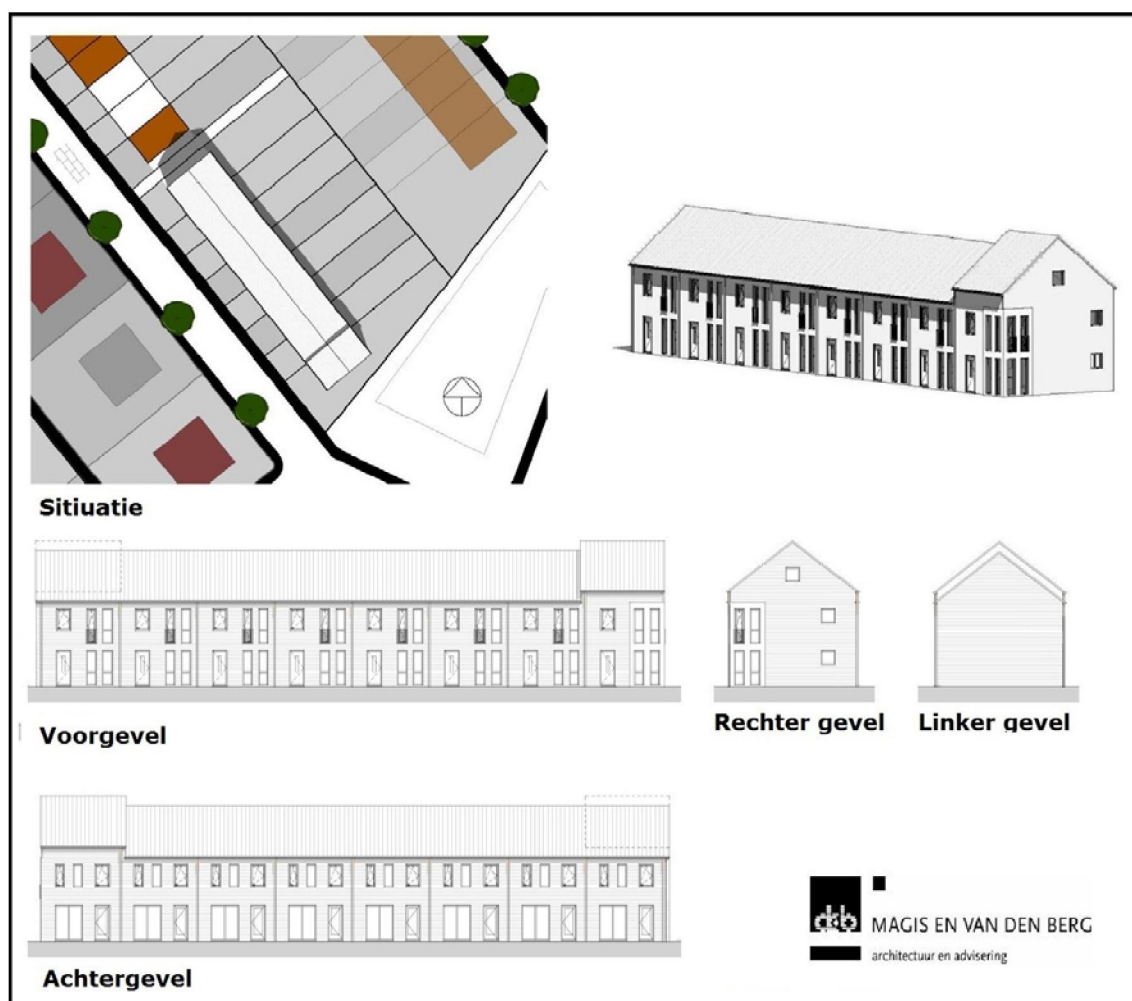
Aan de oost- en zuidzijde van de projectlocatie bevindt zich de woonbebouwing. De gronden aan de noord- en westzijde van de projectlocatie zijn braakliggende/bouwrijpe woonkavels. Noordelijk en oostelijk daarvan vindt in de nabije toekomst de verdere woongebiedontwikkeling (tweede fase) van Buiten de Veste plaats.

Het voorliggende projectgebied omvat louter een deel van de nog resterende voor woningbouwuitgifte beschikbare gronden c.q. reeds bouwrijpe kavels binnen het plangebied van het uit 2006 daterende bestemmingsplan Buiten de Veste.

In de directe nabijheid en op korte loopafstand (circa 50 meter) van projectgebied bevindt zich, gelegen voor het gemeentehuis, een groot parkeerterrein met ruim voldoende (nog beschikbare) parkeercapaciteit: dit terrein is (ook tijdens openingstijden van het gemeentehuis) nooit volledig bezet.

1.3.2 Gewenste situatie

De beoogde planontwikkeling voorziet in de realisering van 8 starterswoningen aan de oostzijde van het Bastion. Hierbij wordt uitgegaan van aaneen gebouwde bebouwing bestaande uit 2 bouwlagen met kap. De goot- en bouwhoogte bedragen circa 6 meter respectievelijk 10 meter. In de achtertuinen worden schuurtjes/bergingen gerealiseerd.



Figuur 1.2. Beeldimpressie beoogde ontwikkeling (bron: Magis en van den Berg architectuur en advisering)

Uitgangspunt voor de realisering van de starterswoningen is dat de volledige daarmee samenhangende parkeerbehoefte wordt opgevangen langs de aan en nabij het plangebied grenzende wegen en/of op nabij gelegen parkeervoorzieningen.

Rekening houdende met de in deze omgeving beoogde woningbouwontwikkeling (zie paragraaf 1.1) wordt langs de straat Bastion voorzien in tenminste 25 parkeerplaatsen, waarvan de helft ten behoeve van de starterswoningen. Voorts kan nog direct om de hoek worden geparkeerd, op de straten Fort en Vesting (inclusief de verbinding richting de Oosthavendijk), en is binnen acceptabele loopafstand ruimschoots additionele parkeergelegenheid beschikbaar op het parkeerterrein voor het gemeentehuis. In paragraaf 2.2 het kopje 'verkeer en parkeren' nader ingegaan op het aspect parkeren.

1.4 Conclusies toetsing planologische uitvoerbaarheid

Het gemeentebestuur acht de voorgenomen ontwikkeling beleidsmatig gewenst, planologische uitvoerbaar en is van oordeel dat hierbij sprake is van goede waarborgen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening. Deze conclusie is gebaseerd op de uitgevoerde planologische toetsing van dit plan welke schematisch is opgenomen in hoofdstuk 2.

Toetsing aan beleid

In paragraaf 2.1 is het project getoetst aan het relevante ruimtelijk beleidskader van het rijk-, de provincie en de gemeente. Geconcludeerd wordt dat het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Het project voldoet aan het relevante planologische beleidskader en wet- en regelgeving. De realisering van starterswoningen sluit aan op het beleid van de overheden waarin wordt gestreefd naar een op de actuele marktvraag / -behoefte afgestemde woningbouw c.q. wordt ingespeeld op demografische ontwikkelingen. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangesloten op het gewenste zorgvuldig ruimtegebruik binnen de bebouwde kom van Steenbergen. De planontwikkeling vloeit rechtstreeks voort uit het gemeentelijk woningbeleid en is als zodanig dan ook gewenst.

Toetsing aan sectorale en omgevingsaspecten

De ontwikkeling is voorts getoetst aan de sectorale wetgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten. Los van de sectorale wetgeving is het criterium van een "goede ruimtelijke ordening" van belang. Deze toetsing is opgenomen in paragraaf 2.2. Op basis hiervan kan worden en wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de relevante wet- en regelgeving en dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Financiële uitvoerbaarheid

Paragraaf 2.3 geeft inzicht in de financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling. De financiële uitvoerbaarheid van het project is afdoende gewaarborgd.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 27 augustus 2013 is er voor de omwonenden een inloopavond gehouden over het plan tot het bouwen van de starterswoningen, het plan Bastion 1^e fase. Er is tekst en uitleg gegeven over het plan en er zijn tijdens de avond vragen beantwoord.

Reactie

Één concrete inspraakreactie is op 9 september 2013 ingediend naar aanleiding van de inloopavond. De VVE Baronie (vereniging van eigenaren) deelt mede dat zij bezwaar hebben tegen het bouwplan vanwege de ligging van de riolering van het appartementencomplex.

Antwoord

De riolering ligt op eigen terrein pal naast het appartementencomplex. De nieuw te realiseren bebouwing waarvoor de planologische en vergunningsprocedure wordt opgestart, ligt op ruim voldoende afstand. De ligging van de riolering vormt hierdoor geen belemmering voor de te realiseren bebouwing. De reactie zorgt dus niet voor een aanpassing van de gepresenteerde plannen.

Hoofdstuk 2 Toetsing planologische uitvoerbaarheid

Dit hoofdstuk omvat de resultaten van de uitgevoerde toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan het relevante planologische beleidskader en aan omgevingsaspecten (inclusief sectorale wet- en regelgeving). Verschillende onderdelen staan uitgebreider beschreven in de bijlagen.

2.1 Toetsing aan beleid

In deze paragraaf wordt de realisering van het project getoetst aan het hiervoor relevante ruimtelijke ordeningsbeleid voor zover planologisch / ruimtelijk van belang.

beleidskader	beleidsdoelstelling	afweging en conclusie
Rijk Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012) Duurzaamheids- ladder (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)	Nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk aansluiten op bestaande bebouwing en infrastructuur. Stedelijke ruimte optimaal benutten	Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid. Het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente vormen vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Hieraan liggende volgende overwegingen ten grondslag. De beoogde woningbouw vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied en op gronden waar reeds woningbouw is toegestaan.
Provincie Structuurvisie Ruimtelijke ordening Noord-Brabant (2011) Verordening ruimte Noord-Brabant	Concentratie verstedelijking. Inspelen op demografische ontwikkelingen. Zorgvuldig ruimtegebruik. Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied of in kernen in het landelijk gebied. Woningbouw dient regionaal te worden afgestemd en aansluiten op de afspraken genoemd in de gemeentelijke woningbouwplanning.	Met voorliggende ontwikkeling wordt aangesloten op de actuele marktvraag/-behoefte aan starterswoningen c.q. ingespeeld op demografische ontwikkelingen. Voorts past de ontwikkeling binnen de regionale woningbouwafspraken en de gemeentelijke woningbouwplanning. Het totaal aantal woningen in de woonwijk Buiten de Veste moet gehandhaafd blijven. De met voorliggend project gepaard gaande extra woningen worden op korte termijn tegelijkertijd met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor de grotere ontwikkeling via een afzonderlijke herziening van het bestemmingsplan Buiten de veste 2 in

		minderling gebracht.
Gemeente Steenberg Gemeentelijke woningbouwplanning Bestemmingsplannen: - Buiten de Veste; - Buiten de Veste 2.	Handhaven maximaal toegestane aantal woningen in Buiten de Veste.	Als zodanig is sprake van zorgvuldig ruimte gebruik.

2.2 Toetsing aan sectorale en omgevingsaspecten

aspect	beoordelingsaspect	afweging en conclusie
Water	Watertoets: overleg voeren (c.q. resultaten overleg) met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen op basis van een waterparagraaf.	Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het voorliggende project maakt deel uit van een meer omvattende ontwikkeling van de woningbouwmogelijkheden tussen Oost-Havendijk en Bastion. Deze ontwikkeling zorgt niet voor extra verharding ten opzichte van de huidige planologische situatie. De ontwikkeling impliceert weliswaar extra woningen (en daarmee extra verharding) op de voorliggende projectlocatie, maar dit wordt met een herziening van het bestemmingsplan Buiten de Veste 2 evenredig gecompenseerd binnen de woonwijk. De ontwikkeling voorziet daarnaast niet in de realisatie of het dempen van water, en de ontwikkeling wordt niet gerealiseerd in de dichte nabijheid van oppervlaktewater.
Bodem	Bodemkwaliteit dient voldoende te zijn voor beoogde functie Functie mag geen bedreiging vormen voor bodemkwaliteit	In het kader van het bestemmingsplan Buiten de Veste (2006) uitgevoerd bodemonderzoek heeft reeds uitgewezen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie wonen. Voorts is in het kader van voorliggende ontwikkeling in 2012 wederom een bodemonderzoek uitgevoerd: "Verkennd bodemonderzoek aan de Oost-Havendijk te Steenberg - MILON: projectnummer 20121278 , 2 mei 2012" . Dit onderzoek is als bijlage 2 toegevoegd aan (de digitale versie van) deze ruimtelijke onderbouwing en vormt een separate bijlage bij de analoge (gedrukte) versie (zie ook bijlage 1). Voor uitgebreide informatie wordt hiernaar verwezen. In deze paragraaf wordt volstaan met de volgende bevindingen/conclusie. In de onderzoeksrapportage is op basis van het vooronderzoek aangegeven dat : - op de onderzoekslocatie voor zover bekend geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden;

		- er dan ook geen bodemverontreiniging wordt verwacht.; - daarom conform NEN 5740 kan worden uitgegaan van een zogenaamde onverdachte locatie. Op basis van dit bodemonderzoek en omdat thans ter plaatse reeds sprake is van een woonbestemming concludeert de gemeente dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde woonfunctie.
Archeologie en overige cultuurhistorische waarden	Voldoen aan het voor de ontwikkeling geldende archeologie beleid. cultuurhistorisch karakter op gebiedsniveau behouden en versterken	In het kader van het bestemmingsplan Buiten de veste is aangetoond dat er geen sprake is van archeologische (verwachtings)waarden, vondsten en waarnemingen en dat archeologisch onderzoek niet nodig is. Sindsdien zijn ten aanzien hiervan geen gewijzigde omstandigheden of inzichten. Mochten er desondanks tijdens de uitvoering toch archeologische vondsten worden gedaan dan is er sprake van een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet 1988 en zal als zodanig ook (moeten) worden gehandeld. In en in de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen monumenten en overige cultuurhistorische waarden aanwezig.
Ecologie / natuur	Natuurbeschermings-wet 1998; Natura 2000 Ecologische Hoofdstructuur (EHS) Flora- en faunawet	Er vindt geen wezenlijke en voor ecologie en natuur relevante wijziging plaats. Sprake is en blijft van een woonfunctie. Het woningaantal in de woonwijk blijft gelijk (zie ook paragraaf 2.1) en daarmee ook de effecten daarvan op de omgeving. Ook is in het kader van de geldende bestemmingsplannen voor de woonwijk Buiten de Veste reeds aangetoond en geconcludeerd dat er wat betreft ecologie en natuur geen belemmeringen zijn. Wel moet worden voldaan aan het principe van zorgvuldig handelen zoals vastgelegd in de Flora- en faunawet. Broedvogels mogen niet worden verstoord. Dit kan bijvoorbeeld door de werkzaamheden buiten het broedseizoen op te starten en/of door minimaal 50 meter rond een nest geen werkzaamheden uit te voeren. Sindsdien is geen sprake van wijziging van beschermde natuurwaarden in het projectgebied.
Verkeer en parkeren	Jurisprudentie: goede ruimtelijke ordening Kwaliteit van de bereikbaarheid voor de verschillende	Er vindt geen wezenlijke en voor verkeer en parkeren relevante wijziging plaats. Het woningaantal in de woonwijk blijft gelijk (zie ook paragraaf 2.1) en daarmee ook de verkeersgeneratie en de effecten daarvan op de omgeving. Ook de ontsluiting en bereikbaarheid van de projectlocatie voor de verschillende vervoersmodaliteiten (wijze van vervoer) blijft

	vervoersmodaliteiten Goede verkeersafwikkeling op kruispuntniveau. Voldoende parkeergelegenheid.	ongewijzigd en is goed te noemen. Voor de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van de CBS gegevens over het autobezit in de gemeente Steenberg en van de parkeerkencijfers van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de grond-, water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek) zoals vastgelegd in de CROW-publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie". Steenberg wordt aangemerkt als een "weinig stedelijke gebied" en voor de projectlocatie is het omgevingstype "rest bebouwde kom" van toepassing. Op basis hiervan kan voor rij- en hoekwoningen in de koopsector een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning worden gehanteerd. Langs het Bastion wordt voor de beoogde starterswoningen voorzien in de aanleg van 12-13 parkeerplaatsen. Dit komt overeen met de aangegeven parkeernorm (8 x 1,6= 12,8 parkeerplaatsen). Daarnaast is in de directe nabijheid (op korte loopafstand) een groot parkeerterrein aanwezig, waar nog ruimschoots voldoende restcapaciteit beschikbaar is voor de opvang van de additionele parkeerbehoefte van dit project. Dit parkeerterrein is (ook tijdens openingstijden van het gemeentehuis) nooit volledig bezet.
Wegverkeers-lawaai	Voldoen aan Wet geluidhinder c.q. wettelijke geluidseisen (akoestisch onderzoek en geluidwerende maatregelen) indien er sprake is van een geluid producerende en/of geluid gevoelige functie.	Binnen het projectgebied worden geen nieuwe wegen of wegconstructies mogelijk gemaakt. Ook is er geen sprake van nieuwe geluidsgevoelige functies. Akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder kan derhalve achterwege blijven.
Milieuhinder: relatie met omliggende (bedrijfs)functies	Voldoen aan wettelijke milieueisen (onderzoek en maatregelen) indien er sprake is van een milieuhinderlijke en/of milieugevoelige functie.	Er is geen sprake van een functiewijziging. De woonfunctie blijft gehandhaafd op exact dezelfde locaties en te midden van een woonomgeving. De afstand tot milieuhinderlijke functies (waaronder het bedrijventerrein Reinierpolder) blijft ongewijzigd en voldoet ruimschoots aan de daarvoor geldende richtafstanden.
Externe veiligheid	Waarborgen veiligheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten. Voldoen aan veiligheidsnormen indien sprake van risicovolle functies of activiteiten:	Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Voor de voorliggende ontwikkeling zijn met name het transport van gevaarlijke stoffen over de toekomstige rijksweg A4 en de opslag van gevaarlijke stoffen bij enkele bedrijven op het bedrijventerrein Reinierpolder ten westen van de projectlocatie van belang. Er vindt dienaangaande geen wezenlijke wijziging plaats. Sprake is en blijft van een

	- vervoer gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of via leidingen; - bedrijven in de directe omgeving waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid waaronder Bevi-inrichtingen).	woonfunctie op exact dezelfde locaties en te midden van een woonomgeving. Het woningaantal in de woonwijk blijft gelijk (zie ook paragraaf 2.1). In het kader van het bestemmingsplan Buiten de veste 2 is reeds aangetoond dat voldaan wordt aan de normen voor het plaatsgebonden risico en dat de waarde van het groepsrisico onder de oriënterende waarde blijft. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.
Luchtkwaliteit	Voldoen aan de geldende grenswaarden luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer AmvB 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM)	Voor de gehele ontwikkeling Buiten de Veste is er geen sprake van de realisatie van extra woningen of andere functies. Ten gevolge hiervan worden dan ook geen extra voertuigbewegingen voorzien. Derhalve draagt de ontwikkeling niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de NSL monitoringstool onderzocht wat de luchtkwaliteit ter plaatse is in de huidige situatie. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit langs de maatgevende weg in de nabijheid van het projectgebied, zijnde de N257 (Zeelandweg-Oost) ruimschoots voldoet aan de grenswaarden. Ter plaatse is dan ook sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.
Leidingen en telecomverbindingen	Waarborgen van belangen van in en/of in de directe omgeving aanwezige planologisch relevante leidingen, hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen. Ten aanzien van de belangen van planologisch niet-relevante kabels en leidingen (zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) moet aan het KLIC worden gemeld waar en wanneer wordt gegraven.	Dit aspect levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling. In het projectgebied zijn geen planologisch relevante leidingen, hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen waarmee bij de planontwikkeling rekening moet worden gehouden. Tenminste drie werkdagen voor de aanvang van graafwerkzaamheden wordt bij het KLIC gemeld waar en wanneer wordt gegraven.

2.3 Financiële uitvoerbaarheid

kader	beoordelingsaspect	afweging en conclusie
Wet ruimtelijke ordening	Aantonen financiële uitvoerbaarheid.	Alle gronden in het projectgebied zijn in eigendom van de gemeente en worden overgedragen / verkocht aan de initiatiefnemer. Op 11 juni 2013 is een optieovereenkomst voor gronduitgifte ondertekend tussen de Gemeente Steenbergen en CRA Vastgoed. Eventuele kosten worden verhaald via de gronduitgifte. Een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk. Het plan is financieel uitvoerbaar.
Grondexploitatiewet (GreX-wet)	Verplicht kostenverhaal door de gemeente. De gemeente legt dit vast in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is niet nodig indien anderszins in het kostenverhaal wordt voorzien (overeenkomst met alle grondeigenaren in het projectgebied of volledig grondeigendom).	

bijlage

Bijlage 1 Overzicht separate bijlagen

De volgende bijlage is niet opgenomen in de analoge (gedrukte) versie van deze ruimtelijke onderbouwing. Deze vormt een afzonderlijke bijlage en is op verzoek bij de gemeentebalie voor inzage opvraagbaar.

Wel is deze in de digitale versie van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen, ten behoeve van www.ruimtelijkeplannen.nl.

- Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek aan de Oost-Havendijk te Steenbergen - MILON: projectnummer 20121278 , 2 mei 2012.

