

GEMEENTE ZEEWOLDE

UITWERKINGSPLAN ZEEWOLDE - PARKKWARTIER ZUID
(SWALMDAL)



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING	1
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Opbouw toelichting	2
HOOFDSTUK 2 KARAKTER PARKKWARTIER ZUID	3
HOOFDSTUK 3 PLANUITGANGSPUNTEN	4
3.1 Context	4
3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	4
3.3 Openbare ruimte	5
3.4 Bijbehorende bouwwerken	5
HOOFDSTUK 4 BELEID EN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	6
4.1 Beleid	6
4.2 Milieu- en omgevingsaspecten	6
HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE REGELING	7
5.1 Opzet	7
5.2 Erfbebouwingsregeling	7
5.3 Tuin	9
5.4 Wonen	9
HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	10

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 11

Artikel 1 Begrippen 11

Artikel 2 Wijze van meten 15

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 16

Artikel 3 Tuin 16

Artikel 4 Wonen 17

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 19

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 19

Artikel 6 Algemene bouwregels 20

Artikel 7 Algemene gebruiksregels 21

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 22

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 23

Artikel 9 Overgangsrecht 23

Artikel 10 Slotregel 24

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1 Aan huis verbonden beroepen en kleinschalige
bedrijfsactiviteiten aan huis

Bijlage 2 Parkeernormen

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de noordzijde van Zeewolde wordt de wijk Polderwijk gerealiseerd. In de Polderwijk is ruimte voor ongeveer 2.950 woningen. De woonwijk wordt gefaseerd gerealiseerd. Ten behoeve hiervan is ten behoeve van de ontwikkeling van deze wijk het *bestemmingsplan Polderwijk* (2004) opgesteld waarin de woonwijk via een uitwerkingsregeling kan worden ontwikkeld. Inmiddels is het eerste deel, het Parkkwartier, nagenoeg ontwikkeld. Deze inmiddels ontwikkelde delen van het Parkkwartier zijn planologisch geregeld in het *bestemmingsplan Polderwijk*, zoals dat is vastgesteld op 25 september 2014. De nog in te vullen locaties kunnen op grond van een uit te werken woonbestemming worden ontwikkeld (zie figuur 1).



Figuur 1: Fragment geldend bestemmingsplan Polderwijk (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het voorliggende plan voorziet in een uitwerking van één woning aan de Swalmdal. De ligging en de begrenzing van het plangebied zijn weergegeven in figuur 2.



Figuur 2: Luchtfoto ligging plangebied met invullocatie (bron: PDOK, 2015)

1.2 Opbouw toelichting

De juridisch-planologische regeling van het onderhavige uitwerkingsplan wordt in de navolgende hoofdstukken nader toegelicht en gemotiveerd. Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een korte toelichting gegeven op de wijk Parkkwartier Zuid. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de planuitgangspunten besproken. Hoofdstuk 4 verwijst naar het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten van het uitwerkingsplan. Hoofdstuk 6 tot slot geeft een weergave van de economische uitvoerbaarheid van het plan.

HOOFDSTUK 2 KARAKTER PARKKWARTIER ZUID

Parkkwartier Zuid is het tweede deelgebied van Polderwijk dat concreet is uitgewerkt. Het kan op hoofdlijnen als volgt worden gekarakteriseerd.

Het Parkkwartier bestaat uit een aantal buurten, waarvan Parkkwartier Zuid er één van is. Het Parkkwartier wordt gekenmerkt door een eigen ruimtelijke identiteit, welke hoofdzakelijk wordt bepaald door het groene, parkachtige karakter. De groene wig, dat een onderdeel vormt van de dragende elementen van de ruimtelijke structuur van Zeewolde, grenst aan de zuidwestzijde van het Parkkwartier. De groene wig vormt een groene buffer tussen het bestaande en het nieuwe woongebied en heeft bovendien een ecologische en recreatieve functie. De wig zelf is overigens in een ander uitwerkingsplan opgenomen en maakt dus geen deel uit van het onderhavige uitwerkingsplan.

Behalve dat het groen een belangrijke rol heeft, is ook de centrale waterplas (circa 10 hectare) een karakteristiek gegeven binnen Parkkwartier. Deze waterplas heeft hoofdzakelijk een waterhuishoudkundige en recreatieve functie. Aan de noordwestzijde van de plas is een recreatieve vaarroute gepland. Ook binnen Parkkwartier Zuid speelt water een belangrijke rol. Geheel Parkkwartier Zuid wordt door middel van water, de singel, verbonden met de Groen Wig.

Het aantal woningen bedraagt in Parkkwartier Zuid circa 300, waarvan het merendeel al is gerealiseerd. Daarbij is sprake van een hoge mate van menging van woningtypes. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in vrijstaande woningen, geschakelde en/of rijwoningen, patio-woningen, appartementen en vrije kavels. Daarnaast worden er specifieke woningen gerealiseerd, waar de combinatie wonen-werken mogelijk wordt gemaakt.

Met dit uitwerkingsplan wordt de realisatie van één woning mogelijk gemaakt in een gebied dat overigens al bouwrijp is en gefaseerd zal worden afgerond. In het volgende hoofdstuk wordt een beschrijving van de stedenbouwkundige uitgangspunten gegeven.

HOOFDSTUK 3 PLANUITGANGSPUNTEN

3.1 Context

De uitgangspunten van het noordelijk deel van Polderwijk zijn juridisch-planologische vastgelegd in het *bestemmingsplan Polderwijk*. Een belangrijk uitgangspunt binnen de bestemming 'Wonen - Uit te werken' is dat de stedenbouwkundige en programmatische onderdelen van de verschillende uitwerkingen passen binnen de kaders van dit bestemmingsplan.

3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Zoals eerder al vermeld is, betreft deze uitwerking een verdere invulling van een aantal gebieden, waarvan de stedenbouwkundige structuur al is vastgelegd. Op de luchtfoto (figuur 2) is dit goed te zien.

De uitwerking van het voorliggende plan betreft de invulling van één woning aan de Swalmdal. Met de uitwerking wordt invulling gegeven aan de definitieve stedenbouwkundige uitwerking van het gebied (zie figuur 3).



Figuur 3: Stedenbouwkundige afronding Parkkwartier Zuid rondom het plangebied

3.3 Openbare ruimte

De openbare ruimte rondom het plangebied bestaat uit infrastructuur in de vorm van woonstraten, parkeerterreinen en groen. Open oppervlaktewater komt in het plangebied niet voor. De hoofdontsluiting van het woongebied vindt plaats vanaf de Zeewolderweg en de Gelderseweg. Tussen elke woonstraat is openbaar groen geprojecteerd die de woonclusters scheidt. In deze wordt eveneens geparkeerd door de aanleg van verspreid liggende (openbare) parkeerterreintjes en langsparkeren.

3.4 Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken is de verzamelterm voor bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen. De term “bijbehorende bouwwerken” wordt gebruikt in het Besluit omgevingsrecht (Bor) en wordt nu ook in dit uitwerkingsplan overgenomen. De mogelijkheden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken zijn met de inwerkingtreding van het Bor op 1 november 2014 verruimd. Op het achtererf zijn tot een bepaalde omvang bijbehorende bouwwerken vergunningvrij mogelijk. Wel is in het Bor een bepaald bebouwingspercentage gehanteerd om te voorkomen dat achtererven te dicht worden bebouwd.

Op deze landelijke regeling wordt met dit uitwerkingsplan aangesloten in die zin dat het uitwerkingsplan alleen ruimte biedt voor vergunningvrije bouwwerken en in principe geen eigen regeling meer kent. Alleen voor zover dit leidt tot een onevenredige beperking van bouw mogelijkheden, zoals ter plaatse van zijtuinen en op percelen waar in de voortuin gebouwd mag worden, is van dit algemene principe afgeweken. Hoe dit precies is vertaald in het uitwerkingsplan wordt in paragraaf 5.2 toegelicht.

HOOFDSTUK 4 BELEID EN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Beleid

Het beleid voor de ontwikkeling van de wijk Polderwijk te Zeewolde is beschreven in de verschillende bestemmingsplanprocedures die voorafgaand aan de ontwikkeling hebben plaatsgevonden. Dit uitwerkingsplan is uitsluitend een juridische vertaling om de resterende kavels in het bestaande woongebied Parkkwartier Zuid in te vullen.

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van strijdigheid met het rijks-, provinciaal en beleid.

Volledigheidshalve kan worden opgemerkt dat ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’, zoals die is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het procesvereiste van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hier niet hoeft te worden doorlopen. Het gaat hier om een woning die wordt gebouwd in een bestaande woonwijk die al bouwrijp is, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de SVIR.

4.2 Milieu- en omgevingsaspecten

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet aandacht worden besteed aan wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. Het gaat hierbij om het minimaliseren van de invloeden vanuit het plangebied op de omgeving en omgekeerd. Dat zijn milieuaspecten (bedrijvigheid, geluid, bodem) en water, archeologie, cultuurhistorie, ecologie, luchtkwaliteit, externe veiligheid, kabels en leidingen.

In het kader van de procedure van de bestemmingsplannen Polderwijk van 2004 en 2014 zijn de milieuaspecten onderzocht en afgewogen. Dit is geconcretiseerd in de ontwikkeling van Parkkwartier Zuid. Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet alleen in een juridisch kader voor de invulling van één woonkavel in een gebied dat al bouwrijp is. Nieuw onderzoek is dus niet nodig.

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE REGELING

5.1 Opzet

Dit uitwerkingsplan bestaat uit een nadere uitwerking van de regels en de bestemmingen van het vigerende *bestemmingsplan Polderwijk*. In dat plan is een uitwerkingsplicht ex artikel 3.6, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening opgenomen om de bestemming "Gemengd - Uit te werken" (artikel 14) binnen de in het betreffende artikel genoemde uitwerkingsregels uit te werken. De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden die in dit uitwerkingsplan zijn opgenomen, passen binnen de kaders die in het *bestemmingsplan Polderwijk* zijn bepaald.

5.2 Erfbebouwingsregeling

Toelichting regeling vergunningvrij bouwen

Op 1 november 2014 is een aanpassing van het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden waardoor verschillende activiteiten vergunningsvrij zijn geworden. Zo ook het bouwen van een bijbehorend bouwwerk. Om te voorkomen dat het erf volgebouwd wordt met vergunningvrije bouwwerken is het maximale bebouwingspercentage geïntroduceerd. Dit betreft dan een maximum percentage van het bebouwingsgebied.

Bebouwingsgebied:

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw.

Achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loop met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

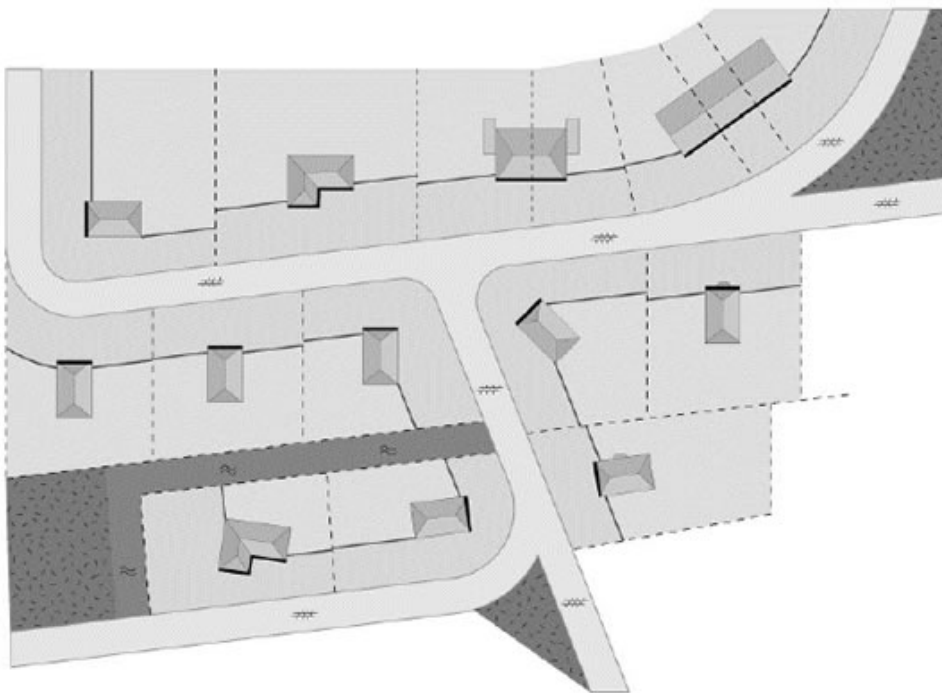
Door toevoeging van het begrip bebouwingsgebied wordt duidelijk dat de omvang van het deel van het achtererfgebied dat mag worden bebouwd wordt bepaald aan de hand van de actuele omvang van het hoofdgebouw.

In de oude regeling was het mogelijk om vergunningsvrij de woning aan de achterzijde uit te bouwen met een diepte van 2,5 meter. Met de inwerkingtreding van de aanpassingen in het omgevingsrecht is deze diepte verruimd naar 4 meter. Bij een woning betekent dat bijvoorbeeld dat binnen die afstand een aan- of uitbouw gebruikt mag worden voor het vergroten van een woonkamer, (bij)keuken of serre. Buiten de genoemde afstand geldt als eis dat het gebruik functioneel ondergeschikt dient te zijn. Bij een woning kan het dan bijvoorbeeld slechts gaan om een garage, berging of plantenkas.

Achtererfgebied

Legenda

	hoofdgebouw		wegen		voorgevel
	achtererfgebied		openbaar groen		grens openbaar / privégebied
	voorerfgebied		openbaar water		grens voor / achtererfgebied
					perceelsgrens



Figuur 10: Achtererfgebied

Met de wijziging van het Bor wordt het ook mogelijk om een bijbehorend bouw-werk te bouwen dat hoger is dan 3 meter. Voorwaarde is wel dat zo'n bijbehorend bouwwerk een schuin dak heeft. Aan de maatvoeringen van zo'n schuin dak zijn, mede in verband met architectuur en belangen van omwonenden, randvoorwaarden gesteld. De regeling is zo opgezet dat bij hogere daken dan 3 m, in de regel alleen standaard zadeldaken of schilddaken mogelijk zijn. De daknok mag in ieder geval niet hoger zijn dan 5 meter en wordt verder in hoogte begrensd door een formule. In deze formule is de afstand van de nok tot de perceelsgrens bepalend voor de toegestane hoogte. Hoe dichterbij de perceelsgrens hoe minder hoog een dak mag zijn.

Uitgangspunten regeling uitwerkingsplan

Het vergunningsvrij bouwen wordt voor de erfbouwingsregeling in het plangebied als uitgangspunt genomen.

Het Bor kent evenwel de beperking dat vergunningvrij bouwen in zijtuinen veelal niet is toegestaan, waardoor in een aantal gevallen een onevenredige beperking van (bestaande) bouwmogelijkheden kan ontstaan.

In veel gevallen kan het aanvaardbaar zijn dat ook in zijtuinen wordt gebouwd. In die situaties kent het bestemmingsplan een aanvullende regeling ten opzichte van het in het Bor toegestane bouwen in het achtererfgebied. Daar waar in het bestemmingsplan in zijtuinen mag worden gebouwd is voorzien in een woonbestemming. Op grond van het begrip 'erfbouwingsgebied' dat in het bestemmingsplan is geïntroduceerd, mag aanvullend op het bouwen in het achtererfgebied, ook in de zijtuinen worden gebouwd waarop een woonbestemming rust.

Voor het bepalen van het erfbouwingsgebied is het noodzakelijk dat de voorkant van de woning wordt bepaald. De voorkant van de woning is die zijde die grenst aan de tuinbestemming. Dit betekent dat als er bij hoekpercelen een woonbestemming naast het bouwvlak ligt, dat de gevel aan deze zijde niet als voorkant wordt gezien.

5.3 Tuin

De bestemming 'Tuin' is gelegd waar sprake is van de voortuin bij de woning. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd.

Gelet op de voorwaarden in het beeldkwaliteitskader is de bouwhoogte van bijvoorbeeld erf- en terreinafscheidingen beperkt tot hetgeen vergunningvrij mogelijk is (maximaal 1 meter hoog).

5.4 Wonen

De bestemming 'Wonen' heeft betrekking op de in te vullen woonkavel aan de Swalm-dal. Dit betreft de woning inclusief de daarbijbehorende achter- en zijtuin. De bouwregels van de woning (hoofdgebouw) is afgestemd op het in paragraaf 3.2 beschreven woningtype. De situering van de hoofdgebouwen is vastgelegd in het bouwvlak. Buiten het bouwvlak is ruimte voor (vergunningvrije) erfbouw. Het wonen mag in combinatie plaatsvinden met kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Eén en ander is gehouden aan een aantal randvoorwaarden en beperkingen die in de begrippen en de gebruiksregels van de bestemming zijn opgenomen.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Polderwijk heeft sinds 2004 een vastgestelde grondexploitatie. Deze grondexploitatie wordt minimaal eens in de 2 jaar geactualiseerd. De laatste actualisatie heeft plaats gevonden in 2015. Het resultaat is positief.

De gemeente bezit alle grond van de nog uit te werken delen van het plangebied. Alle te maken kosten in het plangebied worden verhaald door de verkoop van de bouwkavels. Met de grondexploitatie is de economische uitvoerbaarheid van de nog uit te werken en realiseren bestemmingen aangetoond.

Gelet op het feit dat de grond voor de te ontwikkelen locaties in eigendom is van de gemeente, is het niet verplicht een exploitatieplan te koppelen aan de vaststelling van dit uitwerkingsplan, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het uitwerkingsplan Zeewolde - Parkkwartier Zuid (Swalmdal) met identificatienummer NL.IMRO.0050.UPParkkwartier2-VA01 van de gemeente Zeewolde;

1.2 aanduiding:

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

1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.4 achtererfgebied:

het gebied zoals bepaald in de Algemene Maatregel van Bestuur voor vergunningvrij bouwen;

1.5 bebouwing:

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

1.6 bebouwingspercentage:

een ter plaatse of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.7 bedrijfsvloeroppervlakte:

verwezen wordt naar het begrip brutovloeroppervlakte;

1.8 brutovloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van gebouwen ten dienste van de bedrijfsactiviteiten, met inbegrip van de daartoe behorende opslag en overige dienstruimten.

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsplan:

het bestemmingsplan 'Polderwijk' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0050.BPPolderwijk-VS01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bouwen:

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

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwperceel:

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

1.15 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak:

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

1.17 bouwwerk:

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

1.18 detailhandel:

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

1.19 druiplijn:

onderste horizontale lijn van een dakvlak dat geen goot heeft;

1.20 erf:

het deel van het bouwperceel dat buiten het bouwvlak ligt van een op de verbeelding voor de woonbestemming aangegeven grond;

1.21 erfbebouwingsgebied:

het deel van het perceel met de bestemming 'Wonen' dat buiten het bouwvlak ligt, dat niet tot het achtererfgebied behoort en dat op 1 meter achter de voorkant of het verlengde daarvan ligt;

1.22 gebouw:

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

1.23 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.24 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.25 kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis:

de in bijlage 1 genoemde aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis die door de beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend door uitsluitend de bewoner;

1.26 ondergronds:

beneden peil;

1.27 overkapping:

een bouwwerk met een dak met maximaal 2 wanden, al dan niet behorende bij de constructie;

1.28 peil:

a. indien op het land wordt gebouwd:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de door of namens Burgemeester en Wethouders vastgestelde hoogte;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

b. indien op of over het water wordt gebouwd: het door of namens Burgemeester en Wethouders vastgestelde peil;

1.29 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.30 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.31 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.32 tussenwoning:

een woning welke is ingebouwd en door middel van de zijgevels aaneengebouwd tussen de twee naastgelegen woningen;

1.33 voorgevel:

de naar de openbare ruimte (weg, voet-/fietspad) gekeerde gevel(s) van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan de openbare ruimte grenst, de als zodanig door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen gevel(s);

1.34 woning:

een gebouw of gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt of bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

1.35 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.3 de diepte van een bouwwerk:

loodrecht vanaf de buitenzijde van de naar de weg gekeerde gevel;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- met de daarbij behorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. paden;
- d. opritten en andere verhardingen;
- e. openbare nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,00 m;
- b. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt ten hoogste 6,00 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken en bijbehorende bouwwerken zijnde, bedraagt maximaal 1,00 m.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- met daarbij behorende:
- b. bijbehorende bouwwerken;
 - c. tuinen en erven;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. er mag ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met een hoofdgebouw;
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven maximum goothoogte;
- e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maximum bouwhoogte.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt de volgende regel:

- In het erfbebouwingsgebied mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regel:
 - 1. de regels van de Algemene Maatregel van Bestuur voor vergunningvrij bouwen zijn van toepassing, met dien verstande dat:
 - a. in plaats van 'achtererfgebied' wordt gelezen 'erfbebouwingsgebied';
 - b. er geen minimale afstand tot het openbaar toegankelijk gebied geldt.

4.2.3 Bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt voor de voorgevel of het verlengde daarvan maximaal 1,00 m en achter de voorgevel maximaal 2,00 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde, bedraagt maximaal 3,00 m met uitzondering van vlaggenmasten, hiervan bedraagt de bouwhoogte maximaal 6,00 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning, of kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, indien:
 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning;
 2. het beroep of bedrijf een onevenredige parkeerdruk met zich meebrengt;
 3. het beroep of bedrijf afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat van de buurt;
 4. de beroeps- / bedrijfsvloeroppervlakte in de woning en de bijbehorende bouwwerken meer bedraagt dan 30%;
 5. de beroeps- / bedrijfsvloeroppervlakte in de woning en de bijbehorende bouwwerken meer bedraagt dan 50 m²;
 6. per bedrijfsuitoefening één reclame- en/of naambord aan de gevel of op het bouwperceel is toegestaan van ten hoogste 0,5 m²;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel en/of kappersbedrijven.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergeschikte bouwdelen

De grenzen van het bouwvlak en/of de bestemmingsgrens mogen naar de buitenzijde tot 0,50 meter worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen zoals, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken.

6.2 Bestaande afwijkingen

Een bestaand bouwwerk, waarvan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan de feitelijk aanwezige hoogte, oppervlakte of afstand tot een ander gebouw of een grenslijn in strijd is met een in dit plan voorgeschreven maximum dan wel minimum hoogte, oppervlakte of afstand, mag worden gehandhaafd, veranderd en/of vernieuwd, maar niet worden vergroot of anders gesitueerd.

6.3 Aangrenzende terreinen

Het is verboden enig terrein of bouwperceel zodanig te bebouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, bouwvlak of bouwperceel een toestand zou ontstaan die aldaar niet meer met de regels van dit plan zou overeenstemmen, of voorzover er reeds aldaar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bebouwen, dat deze afwijking zou worden vergroot.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Verboden gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- c. het storten van puin en afvalstoffen;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken strijdig met de parkeernormen overeenkomstig bijlage 2;
- f. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen,

7.2 Afwijken van de gebruiksregels

Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.1 sub e in die zin dat de gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt in strijd met de parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 2, mits in de nabije omgeving voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn of kunnen worden gerealiseerd, overeenkomstig de regels ten aanzien van parkeren zoals opgenomen in bijlage 2.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de voorgeschreven goot- en bouwhoogten, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10% bedragen van de in deze regels genoemde afmetingen;
- b. van de bestemmingsregels in die zin dat de bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. van de bestemmingsregels ten behoeve van de bouw van bouwwerken voor openbare en semi-openbare diensten, zoals nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van (de bediening van) kunstwerken, toiletgebouwtjes, en de naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met dien verstande dat:
 1. de inhoud ten hoogste 100 m³ bedraagt;
 2. de bouwhoogte ten hoogste 4,00 m bedraagt;
- d. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. bestemmingsvlak in die zin dat de grenzen van het bouw- c.q. bestemmingsvlak naar de buitenzijde met niet meer dan 1,50 m worden overschreden door:
 1. ondergeschikte bouwdelen zoals: plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken met meer dan 0,5 m;
 2. (hoek-)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;
- e. van de bestemmingsregels ten behoeve van de bouw van sculpturen en andere kunstzinnige bouwwerken tot een bouwhoogte van 15,00 m.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10 %.
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

**Regels van het
Uitwerkingsplan Zeewolde - Parkkwartier Zuid (Swalmdal),
van de gemeente Zeewolde.**

Aldus vastgesteld in de vergadering van
Burgemeester en Wethouders d.d. ... 2017.

BIJLAGE 1

Aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis

Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder: individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, schoonheidsspecialisme, tandheelkunde, logopedie, enz. individuele praktijk dierenarts

Kledingmakerij

(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf
woningstoffeerderij

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf

Reparatiebedrijfjes, waaronder:

schoen-/lederwarenreparatiebedrijf
uurwerkreparatiebedrijf
goud- en zilverwerkreparatiebedrijf
reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen
reparatie van muziekinstrumenten
In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd

Advies- en ontwerp bureaus, waaronder individuele praktijk voor:

reclame ontwerp
grafisch ontwerp
architect

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder individuele praktijk voor:

notaris
advocaat
accountant
assurantie /verzekeringsbemiddeling exploitatie en
handel in onroerende zaken

Overige dienstverlening

gastouderschap

BIJLAGE 2

NOTITIE TOEPASSING PARKEERNORMEN

Gemeente Zeewolde, maart 2013

1. Inleiding

In maart 2009 is de 'Notitie toepassing parkeernormen' vastgesteld. Deze notitie was gebaseerd op de CROW normering uit september 2008. Inmiddels is deze normering vervangen door een nieuwe uitgave van het CROW waar naast de kencijfers voor het parkeren ook gegevens voor verkeersgeneratie zijn opgenomen. Hierdoor is de notitie niet meer actueel en is het wenselijk dit opnieuw vast te stellen.

De nieuwe notitie heeft tot doel inzicht te geven in de toe te passen parkeernormen zowel op grond van het huidige artikel 2.5.30 van de bouwverordening als op grond van (toekomstige) bestemmingsplannen. Om tot dit inzicht te komen zullen eerst de uitgangspunten duidelijk worden gemaakt om vervolgens met behulp van de normen te komen tot een standaard voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen.

2. Uitgangspunten

Om tot de normen te komen die in de verschillende situaties kunnen worden toegepast zullen uitgangspunten moeten worden geformuleerd die het hoe en waarom van het op deze wijze toepassen van de parkeernorm kunnen uitleggen. Voordat de uitgangspunten kunnen worden bepaald is het van belang om de begrippen parkeernorm en parkeerbehoefte te definiëren.

Parkeernorm: een getal waarmee de parkeerbehoefte wordt berekend. Met een parkeernorm wordt een objectieve berekening gemaakt van het aantal parkeerplaatsen bij een bepaalde functie (dus bijvoorbeeld woning, kantoor of opslag)

Parkeerbehoefte: deze wordt bepaald door de parkeernorm te combineren met het aantal te realiseren functies in een bepaald plan. Uit de berekening volgt het totale aantal benodigde parkeerplaatsen

ASVV

Er bestaat geen landelijk voorgeschreven normering voor parkeerplaatsen. Wel zijn er richtlijnen voor het toepassen van parkeernormen opgesteld, deze zijn opgenomen in een bijlage van het ASVV (Aanbevelingen Stedelijke Verkeers- en Vervoersrichtlijnen 2004). Deze richtlijnen zijn afkomstig van het kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte CROW.

Bij het bepalen van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt uitgegaan van de meest recente CROW richtlijnen. Deze richtlijnen beschrijven niet alleen kerncijfers voor parkeren onderverdeeld in verschillende functies en bestemmingen maar ook de verkeersgeneratie per functie.

Parkeren op eigen terrein

Elke initiatiefnemer van een plan is zelf verantwoordelijk voor het realiseren van zijn eigen parkeerbehoefte. Een nieuw initiatief (uitbreiding, nieuwbouw of functiewijziging) mag geen problemen veroorzaken in de omgeving. Dit betekent dat in beginsel de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden gerealiseerd. In uitzonderingssituaties kan de oplossing in de openbare ruimte worden gevonden. Aanvragers van een omgevingsvergunning zullen bij de aanvraag moeten aantonen hoeveel parkeerplaatsen er op eigen terrein worden gerealiseerd.

Bepalen parkeerbehoefte

Voor de verschillende functies bestaan verschillende parkeernormen. In principe wordt uitgegaan van een hoofdfunctie per gebouw. Deze hoofdfunctie bepaalt welke parkeernorm zal worden toegepast. Indien een gebouw of perceel voorziet in de combinatie van meerdere, niet aan elkaar gerelateerde functies (bijvoorbeeld kantoor en tandarts) zal naar rato de gemeenschappelijke ruimten (waaronder gangen, trappenhuizen en sanitaire

ruimten) aan de verschillende functies worden toebedeeld. Dit betekent in het voorbeeld van het kantoor en de tandarts dat deze ruimten voor de helft meetellen bij de functie kantoor gebaseerd op het aantal bvo per 100 m² en voor de overige helft geen berekening hoeft te worden gemaakt, omdat dit in de vastgestelde norm per behandelkamer zit.

Voor bestaande situaties waarbij sprake is van uitbreiding geldt bij reeds bestaande overcapaciteit van het aantal parkeerplaatsen voor de huidige functie dat het reeds aanwezige aantal parkeerplaatsen op eigen erf in mindering mag worden gebracht op de totale (bestaande bebouwing en uitbreiding) vast te stellen nieuwe parkeerbehoefte. Dus indien het bestaande aantal parkeerplaatsen meer is dan de functie voorschrijft mag dit aantal in mindering worden gebracht op de voor de uitbreiding benodigde parkeerplaatsen.

In alle overige situaties geldt dat de totale parkeerbehoefte wordt vastgesteld op basis van de norm die geldt voor de uitbreiding. De voor de uitbreiding benodigde parkeerplaatsen worden berekend en opgeteld bij het huidige (aanwezige) aantal parkeerplaatsen. Dat tezamen vormt het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen.

Bij volledige nieuwbouw of functiewijziging mag het aantal aanwezige parkeerplaatsen in mindering worden gebracht op de aan het bouwplan gekoppelde nieuwe parkeerbehoefte.

Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt aan het eind van de berekening afgerond naar boven. Reden hiervoor dat bij afronding naar beneden het aantal aan te leggen parkeerplaatsen niet overeenkomt met de totale parkeerbehoefte.

Alternatieven

Wanneer een initiatiefnemer van een ontwikkeling niet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein kan realiseren moet er worden gezocht naar alternatieven. Alternatieven kunnen bijvoorbeeld worden gezocht in de nabije omgeving op openbaar gebied of in een gezamenlijke (duurzame) oplossing van meerdere bedrijven.

Indien er alternatieven voorhanden zijn, dan wel de mogelijkheid en bereidheid vanuit alle partijen bestaat om extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied aan te leggen, kan, mits onderbouwd, afgeweken worden van de verplichting om de parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren.

De alternatieve locaties moeten wel binnen een acceptabele loopafstand van het (bouw)perceel aanwezig zijn dan wel kunnen worden gerealiseerd. Hiervoor worden de in de CROW normen voorgeschreven acceptabele loopafstanden in acht genomen. Zo is voor de functies werken en winkelen een loopafstand tussen de 200 en 600 meter acceptabel, terwijl voor gezondheidszorg 100 meter een acceptabele afstand is. Het is niet aannemelijk dat parkeerplaatsen buiten de voor de functie genoemde straal ook daadwerkelijk ten behoeve van de functie zullen worden gebruikt.

In het centrumgebied is het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein niet altijd aan de orde, aangezien hier ook wordt uitgegaan van een totale behoefte aan (openbare) parkeerplaatsen passend bij de combinatie van functies in het centrum. Bij nieuwe ontwikkelingen (zoals een uitbreiding van het centrum of verandering van functies) zal de totale parkeerbehoefte en daarmee de aanwezige parkeerplaatsen op openbaar gebied opnieuw moeten worden beoordeeld. Hierbij dient eveneens rekening te worden gehouden met de aanwezigheidspercentages.

Afmeting parkeerplaats

Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen moet uit worden gegaan van standaardmaten. Zo geldt er een andere afmeting voor een gestoken parkeerplaats dan voor een parkeerplaats bestemd voor langs parkeren. Dus niet alleen het aantal parkeerplaatsen is van belang, er moet ook sprake zijn van bruikbare parkeerplaatsen.

De breedte van het parkeervak moet bij haaks en gestoken parkeren minimaal 2,50 meter zijn en bij langs parkeren minimaal 2,20 meter. De lengte (diepte) van het parkeervak moet bij haaks en gestoken parkeren minimaal 5,00 meter zijn en bij langs parkeren minimaal 6,50 meter.

Er dient sprake te zijn van bruikbare parkeerplaatsen. Dit betekent dat de ruimte om de parkeerplaats te kunnen bereiken wel reëel moet zijn en dat de afstanden tussen parkeerplaatsen onderling en tussen parkeerplaatsen en gebouwen voldoende moet zijn om daadwerkelijk gebruik te kunnen maken van de parkeerplaatsen. Het ASVV geeft richtlijnen voor de minimale wegbreedte die aanwezig dient te zijn voor het op een verantwoorde manier kunnen in- en uitdraaien bij de parkeerplaatsen.

Bij publieke voorzieningen geldt dat voldoende parkeerplaatsen voor minder valide gebruikers moeten worden aangelegd. Het betreft hier de algemene gehandicaptenparkeerplaatsen.

3. Uitwerking parkeernormen

Bij iedere nieuwe oprichting, verandering van functie of uitbreiding van het bestaande gebruik moet worden beoordeeld of in voldoende parkeergelegenheid (op eigen terrein) wordt voorzien. Uitgangspunt bij het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen zijn de meest recente normen zoals deze door het CROW zijn vastgesteld, bepalend.

Bij de toepassing van deze normen dient te worden uitgegaan van de kolom 'rest bebouwde kom' en van de rij 'matig stedelijk'. Vervolgens moet worden uitgegaan van het gemiddelde van de bandbreedte die wordt aangegeven.

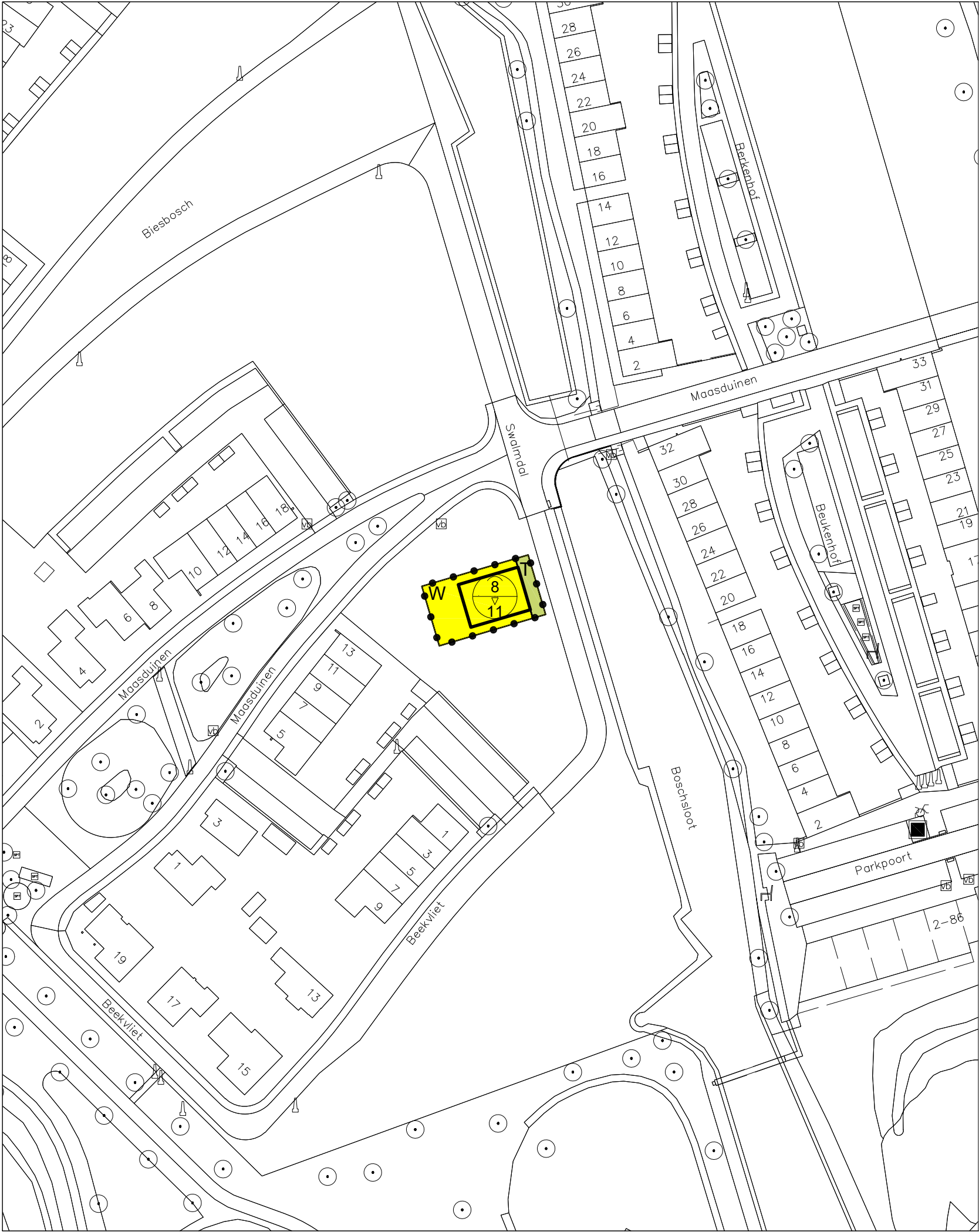
Regeling in huidige en toekomstige bestemmingsplannen

In de meest recente bestemmingsplannen is een bepaling (als onderdeel van algemene gebruiksbepaling) opgenomen waarmee wordt verwezen naar de in 2009 vastgestelde notitie toepassing parkeernormen. Omdat de normen uit deze notitie inmiddels achterhaald zijn, is aanpassing van de bestemmingsplannen noodzakelijk. Er zal met een parapluperziening een aanpassing op alle geldende plannen worden doorgevoerd, waarbij niet langer zal worden verwezen naar de Notitie toepassing parkeernormen maar in meer algemene bewoordingen wordt opgenomen op welke wijze aan de parkeereis wordt voldaan.

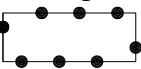
4. Procedure notitie

Deze notitie wordt als beleidsdocument vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Het kan echter pas als beleid in werking treden als het ook als zodanig bekend is gemaakt. De 'Notitie toepassing parkeernormen maart 2013' zal als beleidsregel op grond van artikel 3:42 van de Algemene wet bestuursrecht worden gepubliceerd en permanent ter inzage worden gelegd bij de Servicebalie. Gelijktijdig wordt de 'Notitie toepassing parkeernormen maart 2009' ingetrokken.

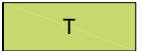
Dit beleid vormt de basis voor de toets aan artikel 2.5.30 van de bouwverordening en de huidige en toekomstige bestemmingsplannen.

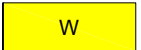


Plangebied

 Zeewolde - Parkkwartier Zuid (Swalmdal)

Enkelbestemmingen

 Tuin

 Wonen

Bouwvlakken

 bouwvlak

Maatvoeringen

 maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Gemeente Zeewolde
Zeewolde - Parkkwartier Zuid (Swalmdal)

Uitwerkingsplan

project	20161912		
formaat	A3	vastgesteld	28-03-2017
schaal	1:1000	ontwerp	06-01-2017
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	FJP	concept	22-12-2016
idn	NL.IMRO.0050.UPParkkwartier2-VA01		



Rho

**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

W www.rho.nl
E info@rho.nl