

GEMEENTE ZEEWOLDE

UITWERKINGSPLAN
ZEEWOLDE POLDERWIJK - MOLENBUURT



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 1

- 1.1 Aanleiding 1
- 1.2 Opbouw toelichting 2

HOOFDSTUK 2 BEHOEFTE-ONDERZOEK 3

- 2.1 Inleiding 3
- 2.2 Toetsing aan Rijksladder 3

HOOFDSTUK 3 KARAKTER WATERKWARTIER 6

HOOFDSTUK 4 PLANUITGANGSPUNTEN 7

- 4.1 Context 7
- 4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten 7
- 4.3 Openbare ruimte 11
- 4.4 Bijbehorende bouwwerken 11

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 13

- 5.1 Verkeer en parkeren 13
- 5.2 Wegverkeerslawaaï 13
- 5.3 Bodem 14
- 5.4 Bedrijvigheid en milieuzonering 14
- 5.5 Externe veiligheid 16
- 5.6 Luchtkwaliteit 17
- 5.7 Waterparagraaf 18
- 5.8 Archeologie en cultuurhistorie 19
- 5.9 Ecologie 20

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE REGELING 22

- 6.1 Opzet 22
- 6.2 Erfbebouwingsregeling 22
- 6.3 Groen 24
- 6.4 Tuin 24
- 6.5 Verkeer - 2 25
- 6.6 Wonen 25
- 6.7 Wonen - Woongebouw 25

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID 26

- 7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 26
- 7.2 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie 26

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Onderbouwing ladder duurzame verstedelijking
Bijlage 2	Parkeeropgave
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek woningen Polderwijk

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 27

Artikel 1	Begrippen	27
Artikel 2	Wijze van meten	31

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 32

Artikel 3	Groen	32
Artikel 4	Tuin	33
Artikel 5	Verkeer - 2	34
Artikel 6	Wonen	35
Artikel 7	Wonen - Woongebouw	37

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 39

Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	39
Artikel 9	Algemene bouwregels	40
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	41
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	42

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 43

Artikel 12	Overgangsrecht	43
Artikel 13	Slotregel	44

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 het bestemmingsplan "Polderwijk" (2004) opgesteld waarin de woonwijk via een uitwerkingsregeling kan worden ontwikkeld. Inmiddels is het eerste deel, het Parkkwartier, nagenoeg ontwikkeld.

Voor de nog te ontwikkelen delen (delen van het Bergkwartier, Waterkwartier en Havenkwartier) zijn de uitgangspunten door nieuwe stedenbouwkundige inzichten gewijzigd. Deze passen niet meer binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Polderwijk. Om die reden is op 26 april 2012 het bestemmingsplan "Polderwijk-Noord" vastgesteld. Ook dit bestemmingsplan kent een uit te werken bestemming (Gemengd) waarbinnen met inachtneming van de uitwerkingsregels (gefaseerde) woningbouw mag plaatsvinden.



Figuur 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan Polderwijk - Noord

Dit uitwerkingsplan maakt de ontwikkeling van 99 woningen mogelijk in wijkdeel Waterkwartier ten noorden van de Zeewolderweg. Het plangebied grenst met de zuidzijde aan het geplande voorzieningencluster waarin voorzien wordt in onder meer een supermarkt.

In onderstaande figuur is de ligging van het plangebied opgenomen.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitwerkingsregels, zoals die in het bestemmingsplan "Polderwijk-Noord" zijn opgenomen. Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet in een concrete planologische regeling voor de beoogde woningbouw.

1.2 Opbouw toelichting

De juridisch-planologische regeling van dit uitwerkingsplan wordt in de navolgende hoofdstukken nader toegelicht en gemotiveerd. Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de behoefte verantwoord. In hoofdstuk 3 wordt een korte toelichting gegeven op het plangebied. In hoofdstuk 4 komt het plan aan de orde. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de voor het plangebied relevante milieu- en omgevingsaspecten besproken. Hoofdstuk 6 beschrijft de juridische aspecten van het uitwerkingsplan en in hoofdstuk 7 tot slot wordt een weergave gegeven van de economische uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2 BEHOEFTE-ONDERZOEK

2.1 Inleiding

Het uitwerkingsplan Polderwijk Molenbuurt Fase 1 maakt de ontwikkeling van 99 woningen mogelijk in wijkdeel Molenbuurt, waarvan 70 grondgebonden en 29 meergezinswoningen (14 koop etage goedkoop, 15 huur etage goedkoop/middelduur, 35 koop tussen/hoek en 35 huur sociaal). Dit deelgebied is nu nog onbebouwd.



Figuur 2.1 Bestaande situatie

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Dit is de reden dat in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de “ladder voor duurzame verstedelijking” is opgenomen. De bouw van nieuwe woningen wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom is in dit rapport de behoefte, locatiekeuze en ontsluiting onderbouwd aan de hand van de ladder. In dit hoofdstuk wordt hier kort op ingegaan. In bijlage 1 is de nadere volledige onderbouwing opgenomen

Overigens is op de merken dat in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 februari 2016 (zaaknummer 201506618/1.R6) is bepaald dat een dergelijk onderzoek in uitwerkingsplannen feitelijk niet meer hoeft te worden gedaan.

2.2 Toetsing aan Rijksladder

2.2.1 Artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro): de rijksladder

De ladder bestaat uit de volgende drie treden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

2.2.2 Toetsing initiatief aan rijksladder

Trede 1: behoefte

De bouw van woningen in Zeewolde voorziet in een actuele regionale behoefte. De relevante woonregio bestaat uit de gemeenten Almere, Lelystad, Harderwijk en Ermelo.

De behoefte is nader onderbouwd in hoofdstuk 2. Hieruit blijkt dat:

- de bevolking en het aantal huishoudens in Flevoland en Zeewolde en Noordwest Veluwe de komende jaren groeit;
- er in Zeewolde een kwantitatieve behoefte is aan gemiddeld 100 woningen per jaar;
- het programma aansluit op de kwalitatieve vraag en de door de gemeente beoogde differentiatie.

Conclusie trede 1

De bouw van 99 woningen geeft invulling aan een actuele regionale behoefte.

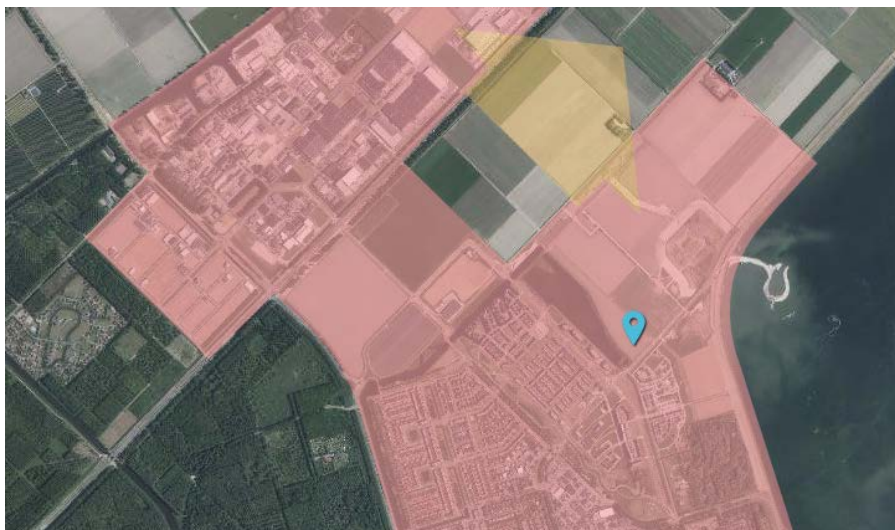
Trede 2: locatiekeuze

Het is niet mogelijk om jaarlijks gemiddeld 100 woningen binnen bestaand bebouwd gebied te realiseren. Daarom is gekozen voor uitbreiding van Zeewolde aan de noordzijde. De locatie is een deelplan in de grote uitbreidingslocatie Polderwijk, die al in 2004 is vastgelegd in een bestemmingsplan.

Ook de provincie heeft in het omgevingsplan Flevoland (2006) geconcludeerd dat Polderwijk noodzakelijk is voor opvang van de woningbehoefte:

“Gezien de goede omgevingskwaliteiten, de grote woningbehoefte in de aangrenzende delen van Gelderland en Utrecht en de gunstige ligging van Zeewolde kan verwacht worden dat de druk op vestiging in Zeewolde vanuit het 'oude land' zal aanhouden. Zeewolde heeft met de Polderwijk voor de komende planperiode voldoende ontwikkelruimte. Voor de verdere ontwikkeling tot circa 35.000 inwoners in 2030 zijn echter nog één of meerdere locaties nodig.”

De locatie is in de provinciale structuurvisie aangemerkt als bestaand stedelijk gebied.



Figuur 2.4 Uitsnede Omgevingsplan Flevoland kaart 11 Stedelijk gebied

Conclusie trede 2

Het is niet mogelijk om jaarlijks gemiddeld 100 woningen in bestaand bebouwd gebied te realiseren. Met de bouw van woningen aansluitend aan bestaande bebouwd gebied is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Trede 3: ontsluiting

Omdat de locatie nog niet daadwerkelijk bebouwd is, is toetsing aan de derde trede noodzakelijk.

De locatie is bereikbaar met de bus. Bushaltes liggen op circa 500 meter loopafstand.

Op de locatie worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.

Conclusie trede 3

De locatie is passend multimodaal ontsloten voor de woonfunctie.

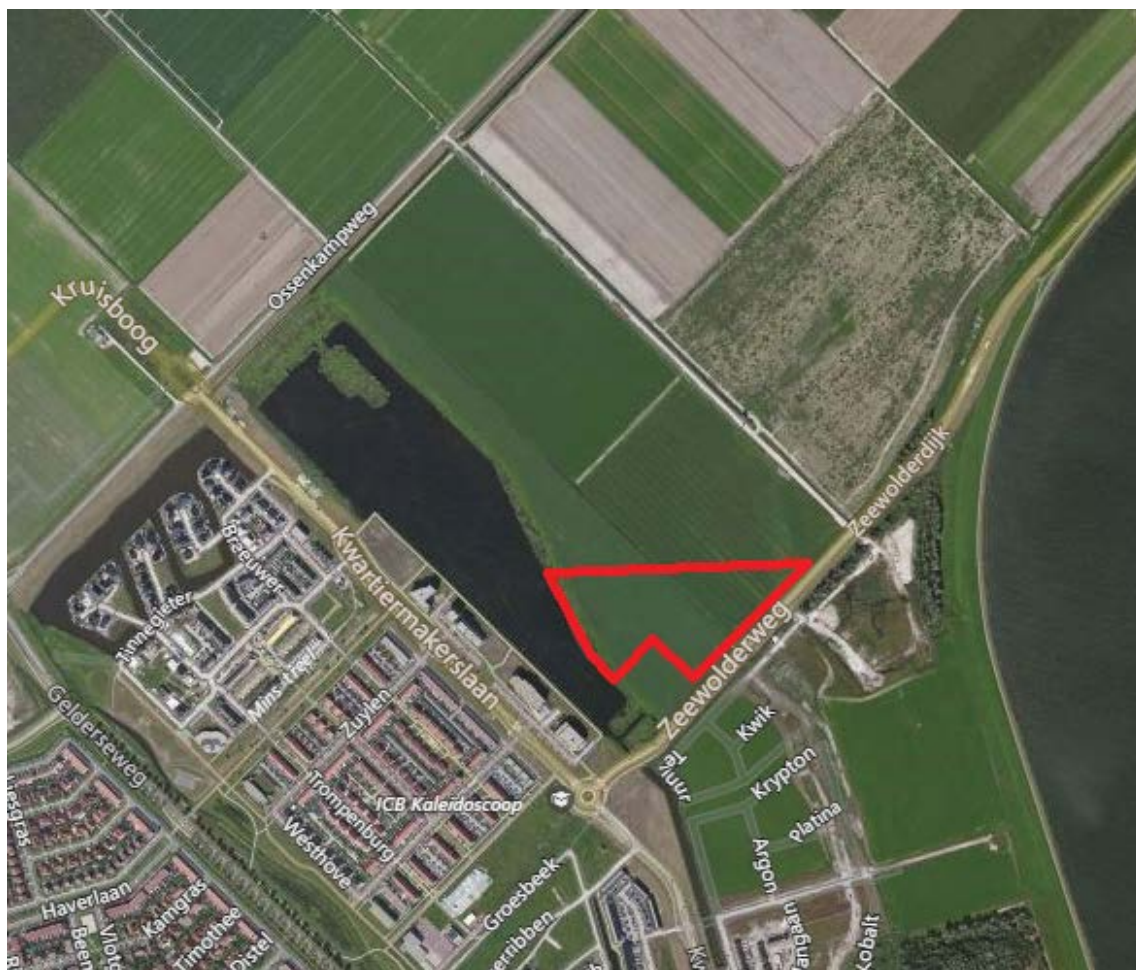
2.2.3 Conclusie

Uit vorenstaande toetsing en de nadere onderbouwing die in bijlage 1 is toegevoegd, blijkt dat met de ontwikkeling sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

HOOFDSTUK 3 KARAKTER WATERKWARTIER

In het Waterkwartier staat de beleving van het water voorop. Door het vergraven van een deel van de gronden is waterberging voor omliggende gebieden gerealiseerd en wordt een waterstructuur gecreëerd waaraan watergebonden woningen kunnen worden gerealiseerd. De buurten worden gefaseerd in ontwikkeling gebracht, waarbij de verkaveling en de woningtypes in een later stadium nader zullen worden uitgewerkt. In het voorliggende plan vindt de concrete uitwerking van fase 1 van de 'Molenbuurt' plaats.

Figuur 3.1 geeft de ligging van het plangebied weer.



Figuur 3.1 Luchtfoto van het plangebied (bron: Bing Maps)

Met dit uitwerkingsplan wordt de realisatie van 99 woningen mogelijk gemaakt. In het volgende hoofdstuk wordt een beschrijving van de stedenbouwkundige uitgangspunten gegeven.

HOOFDSTUK 4 PLANUITGANGSPUNTEN

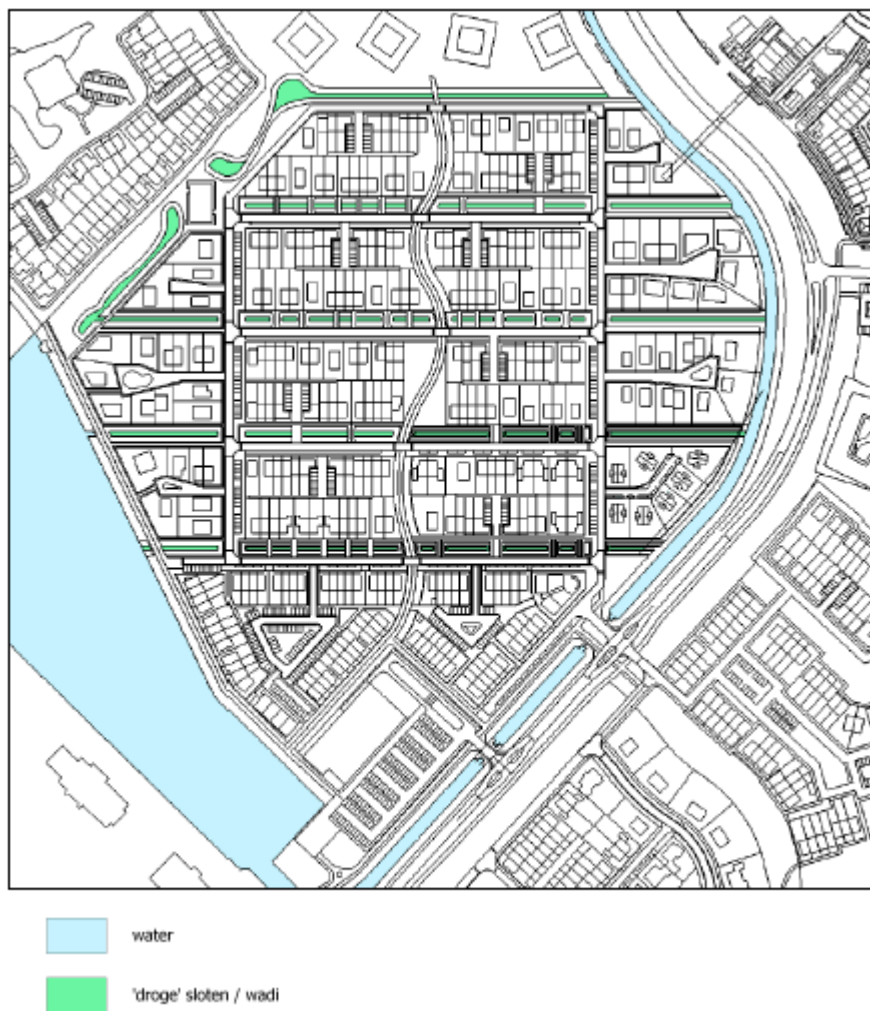
4.1 Context

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

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

4.2.1 *Uitgangspunten Molenbuurt*

De Molenbuurt maakt deel uit van de Waterwijk en ligt aan de oostkant van de Waterlinie. Dit woongebied is opgedeeld in een aantal fasen die van zuid naar noord worden ontwikkeld. Deze fasering is gebaseerd op de hoofdopzet van de inrichting van het gebied. De verkaveling kenmerkt zich door een oost-west gerichte water- en groenstructuur, waarlangs bebouwing in langgerekte straten plaatsvindt. Aan de uiteinden van de straten is ruimte voor meer individuele bouw (appartementen en individuele bouwka-vels). Deze randen die voornamelijk aan het water liggen, vormen de representatieve zijden van de wijk.



Figuur 4.1 Waterstructuur Molenbuurt



Figuur 4.2 Groenstructuur Molenbuurt

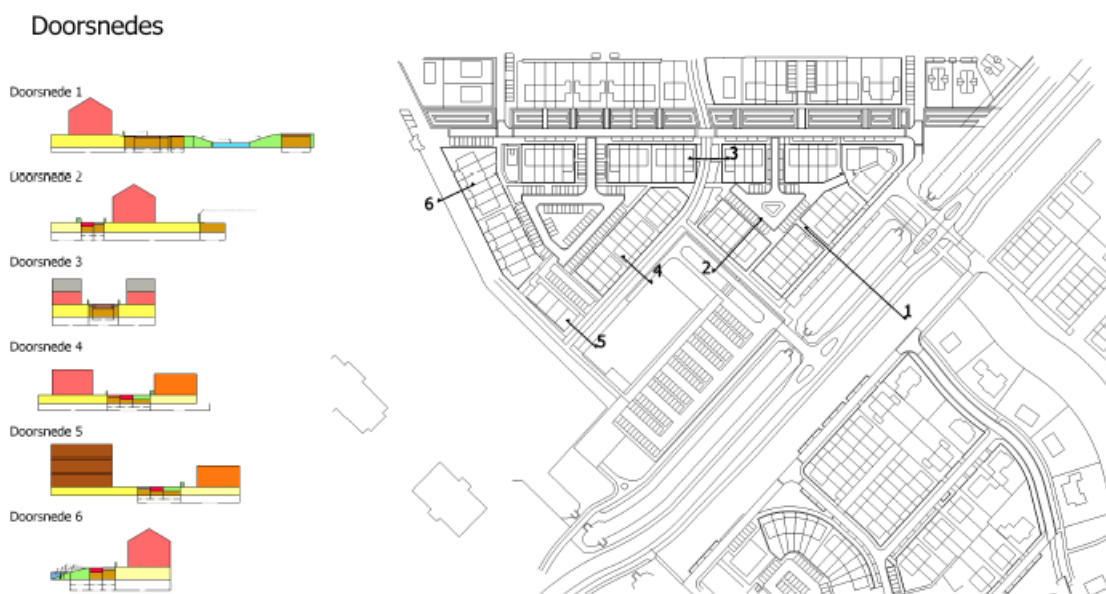
4.2.2 Uitgangspunten fase 1

Het plangebied betreft de meest zuidelijke fase van het gebied Molenbuurt (fase 1). In deze fase wordt de ontwikkeling van 99 woningen mogelijk gemaakt, waarvan 70 grondgebonden woningen en 29 meergezinswoningen (14 koop etage goedkoop, 15 huur etage goedkoop/middelduur, 35 koop tussen/hoek en 35 huur sociaal).



Figuur 4.3: Inrichtingsschets Molenbuurt fase 1

Het woongebied Molenbuurt fase 1a wordt als het ware om de voorzieningencluster (supermarkt) gebouwd, waarbij de zuidelijke rijenwoningen aan de wegzijde op dat gebied zijn georiënteerd. De woningen aan de west- en oostrand zijn respectievelijk georiënteerd op de Waterlinie en de Zeewolderweg. De noordelijke bebouwingsrand vormt de afronding van de eerste fase en is georiënteerd op de ten noorden daarvan te ontwikkelen groenzone die tevens de scheiding vormt tussen de eerste fase en het verder te ontwikkelen woongebied.



Figuur 4.4 Dwarsprofielen inrichting fase 1 Molenbuurt

De grondgebonden woningen worden gebouwd in voornamelijk twee bouwlagen al dan niet met kap. Aan de noordrand wordt, als overgang naar de groene zone, voorzien in woningen in maximaal één bouwlaag met kap. De woningen aan de westkant van de geprojecteerde supermarkt sluiten qua bebouwing meer aan op het karakter van die bebouwing (twee bouwlagen plat).

De te bouwen appartementencomplexen worden in drie tot vier bouwlagen (met platte afdekking) opgetrokken.

4.3 Openbare ruimte

De openbare ruimte in het plangebied bestaat uit infrastructuur in de vorm van woonstraten, parkeerterreinen en groen. Open oppervlaktewater komt alleen voor aan de randen van het plan (Waterlinie en Zeewolderweg).

De hoofdontsluiting van het woongebied vindt plaats vanaf de Zeewolderweg. Alle woonstraten takken aan op deze weg. De niet te verkavelen resterende ruimtes worden opgevuld met (driehoekige) openbare ruimtes waar geparkeerd en gespeeld kan worden.

4.4 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 bouwmogelijkheden, 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 6.2 toegelicht.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke manier rekening is gehouden met de milie- en omgevingsaspecten die in het uitwerkingsplan een rol spelen. Het gaat hierbij om het minimaliseren van de invloeden vanuit het plangebied op de omgeving en omgekeerd.

5.1 Verkeer en parkeren

Verkeersstructuur

Het plan voorziet in enkel 30 km/uur wegen. De hoofdontsluiting van het woongebied vindt plaats vanaf de Zeewolderweg. Alle woonstraten takken aan op deze weg die is berekend op een verkeersgeneratie die door Polderwijk-Noord wordt gegenereerd. Er ontstaan geen verkeersonveilige situaties. Qua ontsluitingsstructuur stuit het uitwerkingsplan dan ook niet op belemmeringen.

Parkeren

In bijlage 2 is een overzicht gegeven van het programma van de Molenbuurt, met inbegrip van de invulling van de parkeernormen. In totaal zullen in het plangebied 166 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiermee voldoet het plan ruimschoots aan de parkeernormen.

5.2 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader en beleid

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd. De voorkeursgrenswaarde voor weg verkeerslawaaï bedraagt 48 dB.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Toetsing en conclusie

In het kader van het planMER, dat is opgesteld in het kader van het bestemmingsplan (moederplan) "Polderwijk-Noord" is de geluidsbelasting van de Zeewolderweg reeds in beeld gebracht, waarbij is gerekend naar het jaar 2021 (plansituatie). Daaruit blijkt dat de 48 dB-contour op een afstand van 30 meter uit de wegas van de Zeewolderweg is gelegen.

Als de verkeersintensiteiten zoals in het kader van het moederplan gebruikt met een autonome groei van 1% worden doorgerekend naar het voor dit plan relevante jaar 2026, zal de 48 dB-contour op een iets grotere afstand vanuit de wegas van de Zeewolderweg komen te liggen. Omdat de afstand tot de beoogde woningen die met dit uitwerkingsplan mogelijk worden gemaakt op aanzienlijk grotere afstand van de Zeewolderweg gepositioneerd, kan geconcludeerd worden dat deze ver buiten de 48 dB-contour komen te liggen.

Overige wegen nabij en binnen het plangebied zullen deel uit maken van een 30 km/h-zone en zullen vanwege de relatief lage verkeersintensiteiten slechts een beperkte geluidsbelasting veroorzaken. Daarnaast zijn deze wegen niet-gezoneerd en is akoestisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk. Voor wat betreft het aspect weg verkeerslawaaï is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.3 Bodem

Algemeen

Het is wettelijk geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN5740) in beeld te worden gebracht. Als blijkt uit het onderzoek dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd, om de bodem wel geschikt te maken.

Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied

Uit bodem- en geohydrologisch onderzoek, dat is uitgevoerd ten behoeve van het plan-MER dat is uitgevoerd voor Polderwijk-Noord, blijkt dat ter plaatse van het plangebied slechts lichte verontreinigingen voorkomen. Het betreft marginale verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde(n). Er is daarom geconcludeerd dat de realisatie van de Polderwijk dan ook niet in de weg wordt gestaan door dit aspect.

Conclusie

Gezien de bevindingen uit het reeds uitgevoerde onderzoek en het feit dat de grond sinds het gereedkomen van het bestemmingsplan "Polderwijk-Noord" braak heeft geleegen, mag worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit ter plaatse een ongewijzigde kwaliteit heeft en daardoor nog steeds geschikt is voor het beoogde gebruik als woongebied.

5.4 Bedrijvigheid en milieuzonering

Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan het aspect bedrijvigheid en milieuzonering in beeld gebracht aan de hand van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Onderzoek en conclusies

In de omgeving van het plangebied is de direct aan het woongebied grenzende geprojecteerde voorzieningencluster van belang, waarin onder meer wordt voorzien in een supermarkt. Omdat deze inrichting vrij dicht op de te bouwen woningen is gesitueerd, is aan de hand van akoestisch onderzoek beoordeeld of kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening in die zin dat een goed woonklimaat voor de nieuwe woningen kan worden gegarandeerd. Dit akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 3.

Uit de rekenresultaten blijkt dat voldaan wordt aan de normen van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en indirecte hinder. Er wordt niet voldaan aan de normen uit stap 2 van de VNG-brochure voor het maximaal geluidniveau. Dit wordt veroorzaakt door de geluidpieken van het vrachtverkeer. Overeenkomstig het Activiteitenbesluit en stap 3 van de VNG-brochure mogen de geluidniveaus als gevolg van de pieken ten gevolge van laad- en losactiviteiten uitgesloten worden van toetsing in de dagperiode. Bij uitsluiten van deze pieken zal worden voldaan aan stap 2 uit de VNG-brochure. Wel is volgens de VNG-brochure een nadere motivatie noodzakelijk.

Vanuit het gegeven dat het voorzieningencluster juist van belang is voor een goed leefklimaat in de wijk, wordt er voor gekozen om de woningen niet op grotere afstand van het voorzieningencluster te projecteren en dus deze hogere piekbelasting bij laden en lossen te laten ondervinden. Het voorzieningencluster wordt namelijk gerealiseerd voor de toekomstige woonwijk en het wonen in de directe nabijheid van deze voorzieningen wordt ook als voordeel gezien.

Daarnaast gaat het enkel om bevoorrading door maximaal vier vrachtwagens per dag. Dit kan kortstondig voor wat geluidoverlast zorgen, maar dit beperkt zich tot de dagperiode. De geluidbelasting is dermate dat de norm van respectievelijk 70 dB(A) overschreden wordt, maar dat de overschrijding gering is. In de nachtperiode is zelfs helemaal geen sprake van overschrijding. Het aanpassen van het stedenbouwkundige plan of het realiseren van schermen op het terrein van de inrichting zal een te grote afbreuk doen aan de ruimtelijke structuur en kwaliteit van de woonbuurt, waaronder de sociale controle en de bereikbaarheid en verdeling van de parkeervoorzieningen.

Hieruit volgt de conclusie dat ter plaatse van de omliggende woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5 Externe veiligheid

Toetsingskader en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR)⁵ en het groepsrisico (GR)⁶. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10⁻⁶ als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10⁻⁶-contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de GR-contour moet een bestuurlijke verantwoording plaatsvinden.

Onderzoek en conclusie

Risicovolle inrichtingen

Binnen het invloedsgebied van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Vervoer gevaarlijke stoffen

In de nabijheid van het plangebied liggen geen wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De dichtstbijzijnde wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd zijn de N305, N301 en de A28. Deze liggen alle drie op ruime afstand van het plangebied. Uit gegevens van de risicokaart blijkt dat zowel de PR 10⁻⁶-contour als de PR 10⁻⁸-contour ruimschoots buiten de plangrens zijn gelegen. Beide contouren reiken niet tot het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied worden verder geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het spoor, het water of door leidingen.

Risicovolle buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De dichtstbijzijnde risicovolle buisleiding betreft een gasleiding in beheer bij de Gasunie langs de Sportlaan. De ligging van deze leiding beïnvloedt het plangebied niet.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor dit uitwerkingsplan.

5.6 Luchtkwaliteit

Toetsingskader en beleid

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd.

Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

Op grond van de Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Onderzoek en conclusie

Dit uitwerkingsplan is een uitwerking van het bestemmingsplan "Polderwijk-Noord" (moederplan). In het kader van het bestemmingsplan "Polderwijk-Noord" is een planMER opgesteld. In het kader van dit planMER is zijn de concentraties luchtverontreinigende stoffen voor de gehele ontwikkeling Polderwijk-Noord in beeld gebracht. Uit berekeningen die zij uitgevoerd met behulp van het programma CAR II blijkt dat langs de maatgevende weg (Zeewolderweg) de jaargemiddelde stikstofdioxideconcentratie 14,5 µg/m³ bedraagt. Voor fijnstof gaat het om een jaargemiddelde van 16,9 µg/m³. Daarmee liggen de concentraties ruimschoots onder de (toekomstige) grenswaarden voor deze stoffen (40 µg/m³). Het gehele plan Polderwijk-Noord voldoet daarmee aan de luchtkwaliteitseisen. Aangezien dit uitwerkingsplan een (deel) uitwerking van het bestemmingsplan "Polderwijk-Noord" betreft voldoet ook dit uitwerkingsplan daaraan. Het aspect luchtkwaliteit belemmert de planvorming niet.

Daarnaast dient inzichtelijk te worden gemaakt dat de plaatselijke luchtkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik als woongebied. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2014 die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de N705. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2013 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer waren gelegen. Omdat langs deze weg ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden voor de concentraties luchtverontreinigende stoffen zal dit ook in het plangebied het geval zijn. Hierdoor is in de omgeving van de beoogde ontwikkeling sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.7 Waterparagraaf

Watertoets en waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan. Het plan is via de digitale watertoets ingediend bij het waterschap.

De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding.

De procedure geen waterbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Bij deze twee procedures kan de watertoets volledig digitaal doorlopen worden. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. Dit plan is een uitwerking van het bestemmingsplan "Polderwijk - Noord".

Waterhuishoudkundig zijn er geen wijzigingen ten opzichte van dat bestemmingsplan. Er is dan ook geen uitgebreid onderzoek gedaan. Deze paragraaf is gebaseerd op het bestemmingsplan Polderwijk. In deze paragraaf zijn alleen de voor dit uitwerkingsplan relevante en specifieke "water"-zaken beschreven.

Waterveiligheid/ waterkering

De Polderwijk ligt in de nabijheid van de primaire waterkering langs het Wolderwijd. Op basis van de Legger waterkering van het Waterschap Zuiderzeeland is bij deze waterkering sprake van een kernzone die loopt tot en met de binnendijks gelegen dijsloot. Daarbuiten is sprake van een beschermingszone. Deze zones liggen echter op grote afstand van de Molenbuurt. De ligging van de waterkering vormt dan ook geen belemmering voor dit uitwerkingsplan.

Waterkwantiteit

Met dit uitwerkingsplan worden 99 woningen mogelijk gemaakt, met daarbij erven, openbare wegen, paden en parkeervoorzieningen. Het plan heeft daarmee een flinke toename aan verharde oppervlakken als gevolg. Voor een dergelijke toename aan verharde oppervlakken is watercompensatie vereist conform de randvoorwaarden van het waterschap Zuiderzeeland.

Het plangebied waar dit uitwerkingsplan betrekking op heeft voorziet zelf niet in waterberging, maar inmiddels is de seizoensberging en de watergang langs de Kwartiermakerslaan gerealiseerd. Dit water grenst direct aan het plangebied. Daarmee is er voldoende berging voor het woongebied. Het uitwerkingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

Waterkwaliteit

Met het oog op de waterkwaliteit zijn met de planvorming geen bezwaren te verwachten. Ten behoeve van de bebouwing zullen geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt. Verder worden er geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een potentieel risico vormen voor de waterkwaliteit.

Hemelwaterafvoer en riolering

Het rioolstelsel is van het type geïntegreerd stelsel. Dit betekent dat het afvalwater uit de sanitairvoorzieningen wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie op het Trekkersveld en het regenwater gefilterd of ongefïlterd naar het oppervlaktewater. Van de verharde oppervlakken wordt, gezien de verkeersintensiteit evenals bij zuid-, midden- en noordcluster verwacht dat het afstromende regenwater schoon is. Hierdoor is filtratie overbodig. Om later toch een filter in het stelsel te kunnen inbouwen, mocht deze aanname niet kloppen, is het stelsel op afschot gelegd richting de waterlinie. Het regenwater dat in het woonwijkje Het pentakel valt, wordt oppervlakkig afgevoerd naar een verzamelput. Vanaf die locatie wordt het via een regenwaterriool afgevoerd naar de Waterlinie. Door de oppervlakkige afvoer worden foutieve aansluitingen voorkomen en wordt de waterbeleving vergroot. Op deze wijze wordt 100% van het regenwater afgekoppeld/niet aangekoppeld. Het afvalwater uit de sanitaire voorzieningen wordt afgevoerd via het bestaande rioolgemaal aan de Gelderseweg.

5.8 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader en beleid

Het wettelijk kader voor archeologie is opgenomen in de Monumentenwet 1988. De kern van de Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Onderzoek en conclusie

In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan "Polderwijk-Noord" is archeologisch veldonderzoek verricht. Uit dit archeologisch veldonderzoek is gebleken dat ter plaatse van het plangebied geen beschermenswaardige archeologische vindplaatsen worden aangetroffen. Het gebied is daardoor vrijgegeven voor andere ruimtelijke functies en dus ook de beoogde functie van woongebied.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle landschappen, lijnen, structuren of bebouwing gelegen. De dijk (waterkering) als cultuurhistorisch element ligt op enige afstand ten oosten van het plangebied. De planontwikkeling heeft gezien de afstand tot de dijk geen nadelige gevolgen voor de cultuurhistorische waarde/uitstraling van deze dijk.

5.9 Ecologie

Beleid en normstelling

Ter bescherming van ecologische waarden dient bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur, Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet.

Onderzoek en conclusie

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van de gebiedsbescherming is met name de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. In deze wet is de bescherming van natuurgebieden die zijn aangewezen onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen geregeld (de zogenaamde Natura 2000-gebieden). Daarnaast kunnen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 gebieden van nationaal belang worden aangewezen: Beschermde Natuurmonumenten. Wanneer nieuwe activiteiten in de omgeving van deze gebieden, mogelijk kunnen leiden tot "significant negatieve effecten", dient een passende beoordeling te worden opgesteld.

In het kader van het bestemmingsplan "Polderwijk-Noord" is een PlanMER opgesteld, waarin de (mogelijk) effecten op de nabijgelegen Natura 2000 zijn beschreven. In dit geval gaat het met name om het Natura 2000 gebied Veluwerandmeren. In het planMER is geconcludeerd dat het totale plan Polderwijk-Noord geen significant negatieve effecten heeft op de Natura 2000. Aangezien dit uitwerkingsplan een nadere uitwerking van het moederplan betreft kan ook voor dit uitwerkingsplan worden geconcludeerd dat significant negatieve effecten op de Natura 2000 kunnen worden uitgesloten.

EHS

Naast gebieden die zijn aangewezen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 dient rekening te worden gehouden met het provinciale beleid ten aanzien van gebieden die zijn gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS heeft als doel natuurgebieden te vergroten en te verbinden. Voor ontwikkelingen binnen de EHS geldt het "nee-tenzij principe", hetgeen betekent dat ontwikkelingen geen afbreuk mogen doen aan de natuurlijke kenmerken van het gebied. Indien vernietiging of verstoring van de EHS plaats vindt, dient te allen tijde mitigatie en compensatie plaats te vinden.

Voor wat betreft de gebiedsbescherming is in het bestemmingsplan "Polderwijk - Noord" al geconstateerd dat de gehele woonwijk Polderwijk - Noord geen gevolgen voor de ecologische verbindingzone langs de Gooiseweg.

Soortenbescherming

In het kader van de ontwikkeling van het voorzieningencluster direct ten zuiden van het onderhavige plangebied, is een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde planten- en diersoorten (Quicksan Flora- en faunawet voorzieningencluster Waterkwartier Polderwijk - Noord te Zeewolde, Adviesbureau Mertens B.V., augustus 2015). In dat onderzoek is vastgesteld dat er algemene kleine grondgebonden zoogdieren en amfibieën kunnen voorkomen in en direct rond het plangebied. Voor deze soorten bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet. Het voorkomen van algemene broedvogels kan niet worden uitgesloten. In verband met het voorkomen van deze algemene broedvogels wordt aangeraden om te werken buiten het broedseizoen of op een manier dat de vogels niet tot broeden komen. Daarnaast vliegen er vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen. Effecten op vleermuizen worden derhalve uitgesloten.

Verder is in het onderzoek geconcludeerd dat het voorkomen van de zwaar beschermde rugstreeppad en ringslang niet worden uitgesloten. Effecten op deze soortgroepen kunnen dan ook niet worden uitgesloten. Voor de rugstreeppad en ringslang is ontheffing Flora- en faunawet aangevraagd en verkregen voor rugstreeppad en afgewezen voor ringslang. Deze ontheffing loopt tot oktober 2017 en is derhalve geldig voor het plangebied.

Op grond van bovenstaande analyse is de aanleg en het gebruik van de eerste fase van de woonwijk Molenbuurt in de Polderwijk-Noord te Zeewolde uitvoerbaar (gelet op de Ff-wet), als wordt gewerkt met de ontheffing Flora- en faunawet van 16 april 2013 met nummer FF/75C/2011/0481)

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE REGELING

6.1 Opzet

Dit uitwerkingsplan bestaat uit een nadere uitwerking van de regels en de bestemmingen van het vigerende bestemmingsplan "Polderwijk-Noord". 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 7) 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-Noord" zijn bepaald.

6.2 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.

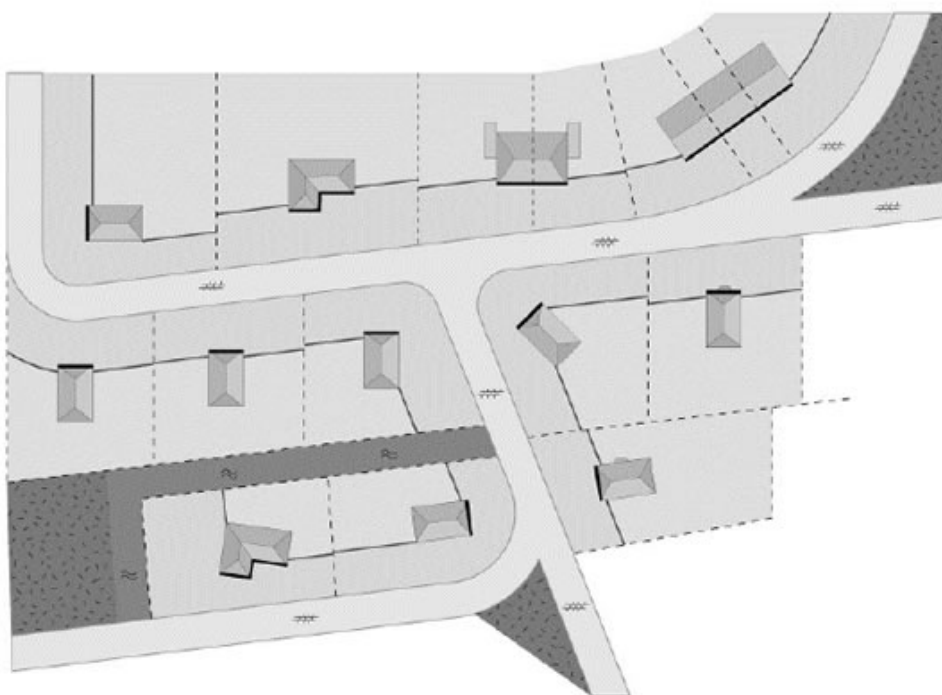
Door toevoeging van het begrip bebouwingsgebied wordt duidelijk dat de omvang van het deel van het achtererfgebied dat mag worden bebouwd wordt bepaald aan de hand van de actuele omvang van het hoofdgebouw.

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.

Voor kwadrantwoningen geldt vanwege de bijzondere situatie dat deze geen duidelijk voorkant hebben en dat in die gevallen gebouwd mag worden op gronden die een woonbestemming hebben, voor zover dit past binnen de regels van het bouwen op het erfbouwingsgebied.

6.3 Groen

De bestemming 'Groen' is gelegd op de groenzone langs de noordzijde van het plangebied. Deze groenzone maakt deel uit van de stedenbouwkundige hoofdstructuur van de Molenbuurt (zie ook paragraaf 4.2.1). Hetzelfde geldt voor de groenzone langs de Waterlinie en een aantal structurele groenelementen in de woonbuurt. Binnen deze bestemming zijn naast groenvoorzieningen, eveneens voet- en fietspaden mogelijk.

6.4 Tuin

De bestemming 'Tuin' is gelegd waar sprake is van een tuin bij een woning. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, tenzij anders is aangegeven.

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).

6.5 Verkeer - 2

De infrastructuur is in de bestemming 'Verkeer - 2' ondergebracht. De infrastructuur bestaat in het plangebied uit woonstraten, pleintjes en parkeerplaatsen. Voor de infrastructuur wordt dezelfde regeling aangehouden, zoals deze ook al in de overige uitwerkingsplannen van Polderwijk (Parkkwartier) gehanteerd zijn. Bouwwerken rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer zijn overigens vergunningvrij.

6.6 Wonen

De bestemming 'Wonen' heeft betrekking op de percelen bedoeld voor grondgebonden woningen van de Molenbuurt, fase 1. Dit betreffen de woningen inclusief de daarbijbehorende achter- en zijtuinen. De bouwregels van de woningen (hoofdgebouwen) zijn afgestemd op de in paragraaf 4.2 beschreven woningtypen. De situering van de hoofdgebouwen is vastgelegd in het bouwvlak. Buiten het bouwvlak is ruimte voor (vergunningvrije) erfbebouwing (zie paragraaf 6.2). 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.

6.7 Wonen - Woongebouw

De bestemming 'Wonen - Woongebouw' heeft betrekking op de percelen bedoeld voor gestapelde woningbouw. Dit betreffen de appartementengebouwen met de daarbijbehorende ruimte voor parkeren, bijbehorende bouwwerken en dergelijke. De bouwregels van de gebouwen zijn afgestemd op de in paragraaf 4.2 beschreven woningtypen. De situering van de gebouwen is vastgelegd in het bouwvlak. Buiten het bouwvlak is alleen ruimte voor andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen en vlaggenmasten.

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept-uitwerkingsplan is in het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de provincie Flevoland en het waterschap Zuiderzeeland. Beide instanties hebben te kennen gegeven geen opmerkingen op het concept te hebben.

Omdat er geen sprake is van een nieuw beleidsvoornemen, maar van de uitwerking van bestaande beleid, is inspraak op grond van de gemeentelijke inspraakverordening niet nodig.

Het ontwerp-uitwerkingsplan wordt vervolgens als ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden worden dan in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze kenbaar te maken. De zienswijzen worden meegenomen in de besluitvorming van de raad over het bestemmingsplan.

7.2 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Polderwijk heeft sinds 2004 een vastgestelde grondexploitatie. Deze grondexploitatie wordt minimaal eens in de 2 jaar geactualiseerd. De laatste actualisatie heeft plaatsgevonden in 2015. Het resultaat is positief en in het bestemmingsplan "Polderwijk-Noord" is de verwachting uitgesproken dat het resultaat positief zal blijven.

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 bouw kavels. 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.

BIJLAGE 1

Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking Polderwijk, Molenbuurt Fase 1 Zeewolde

identificatie

projectnummer:

005000.20160033

Projectleider/auteur:

Joske Poelstra / Joost Jansen

planstatus

datum:

14-11-2016

status:

concept

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding, toetsing en conclusie	3
Hoofdstuk 2	Nadere onderbouwing behoefte	7

Hoofdstuk 1 Inleiding, toetsing en conclusies

1.1. Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

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 in 2004 bestemmingsplan "Polderwijk" vastgesteld waarin de woonwijk via een uitwerkingsregeling kan worden ontwikkeld. Inmiddels is het eerste deel, het Parkkwartier, nagenoeg gerealiseerd.

Voor de nog te ontwikkelen delen (delen van het Bergkwartier, Waterkwartier en Havenkwartier) zijn de uitgangspunten door nieuwe stedenbouwkundige inzichten gewijzigd. Daarom is in 2012 het bestemmingsplan "Polderwijk - Noord" vastgesteld. Ook dit bestemmingsplan kent een uit te werken bestemming (Gemengd) waarbinnen met inachtneming van de uitwerkingsregels (gefaseerde) woningbouw mag plaatsvinden.

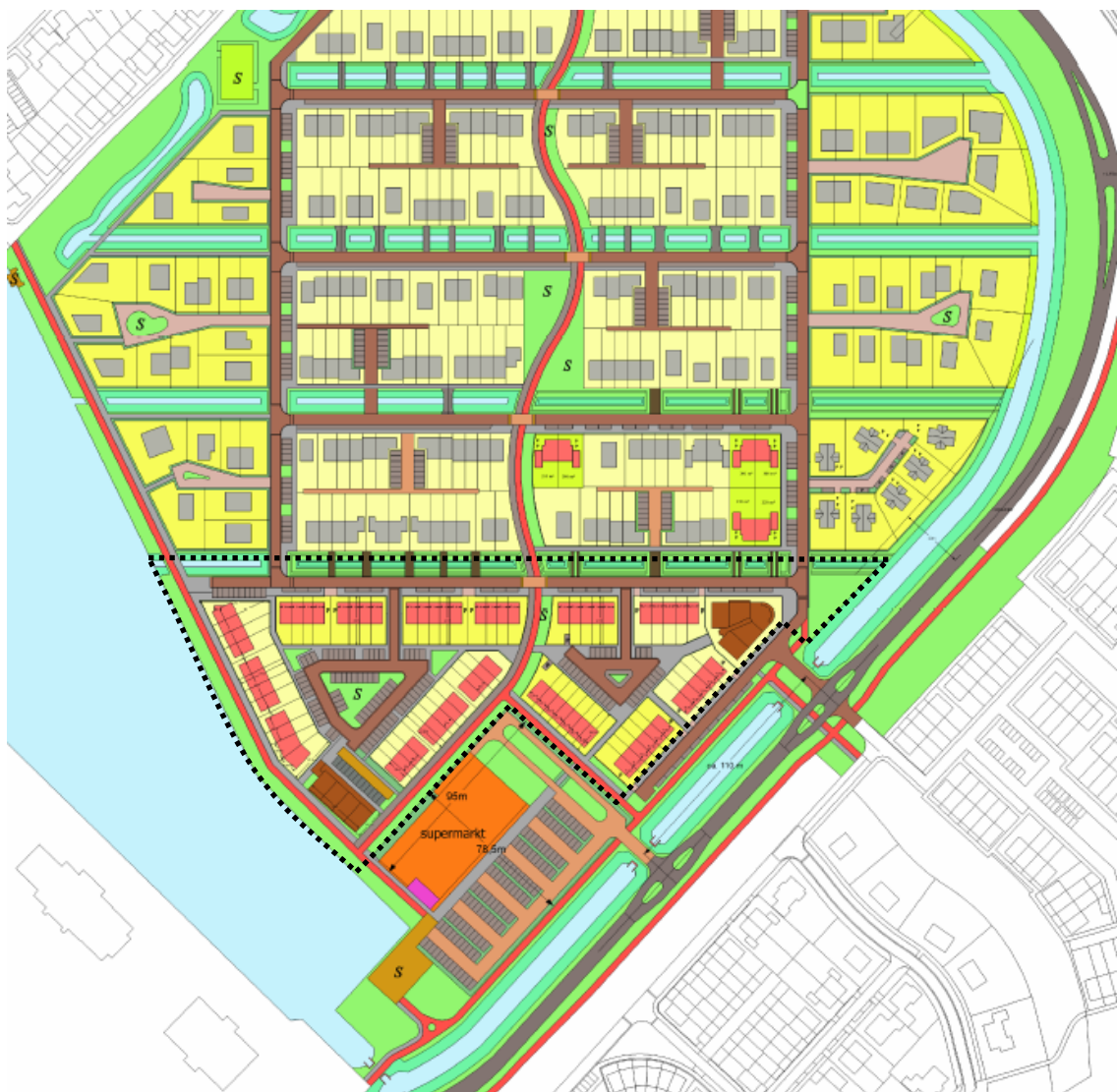


Uitsnede geldend bestemmingsplan Polderwijk - Noord

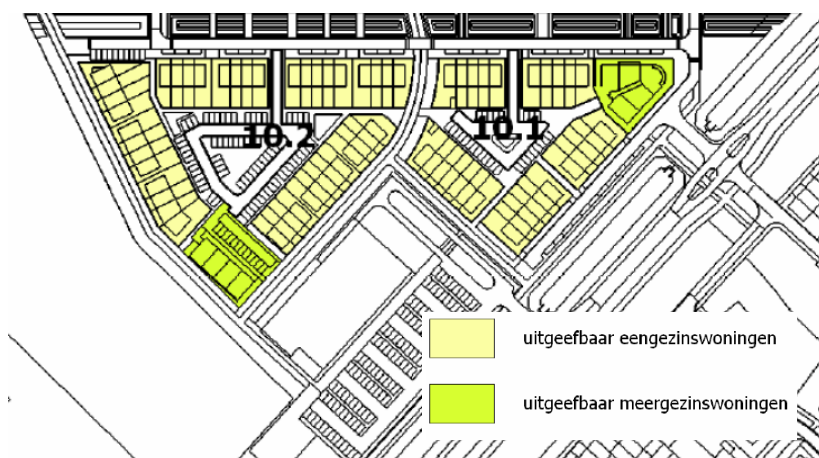


Bestaande situatie

Het uitwerkingsplan Polderwijk Molenbuurt Fase 1 maakt de ontwikkeling van 99 woningen mogelijk in wijkdeel Molenbuurt, waarvan 70 grondgebonden en 29 meergezinswoningen (14 koop etage goedkoop, 15 huur etage goedkoop/middelduur, 35 koop tussen/hoek en 35 huur sociaal).



Uitsnede stedenbouwkundige uitwerking Molenbuurt (plangrens Molenbuurt Fase 1 indicatief)



Nieuwe situatie 1e fase ontwikkelveld 10.1 en 10.2

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Dit is de reden dat in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de “ladder voor duurzame verstedelijking” is opgenomen. De bouw van nieuwe woningen wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom is in dit rapport de behoefte, locatiekeuze en ontsluiting onderbouwd aan de hand van de ladder.

Overigens is op de merken dat in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 februari 2016 (zaaknummer 201506618/1.R6) is bepaald dat een dergelijk onderzoek in uitwerkingsplannen feitelijk niet meer hoeft te worden gedaan.

1.2. Toetsing aan Rijksladder

Artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro): de rijksladder

De ladder bestaat uit de volgende drie treden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing initiatief aan rijksladder

Trede 1: behoefte

De bouw van woningen in Zeewolde voorziet in een actuele regionale behoefte. De relevante woonregio bestaat uit de gemeenten Almere, Lelystad, Harderwijk en Ermelo.

De behoefte is nader onderbouwd in hoofdstuk 2. Hieruit blijkt dat:

- de bevolking en het aantal huishoudens in Flevoland en Zeewolde en Noordwest Veluwe de komende jaren groeit;
- er in Zeewolde een kwantitatieve behoefte is aan gemiddeld 100 woningen per jaar;
- het programma aansluit op de kwalitatieve vraag en de door de gemeente beoogde differentiatie.

Conclusie trede 1

De bouw van 99 woningen geeft invulling aan een actuele regionale behoefte.

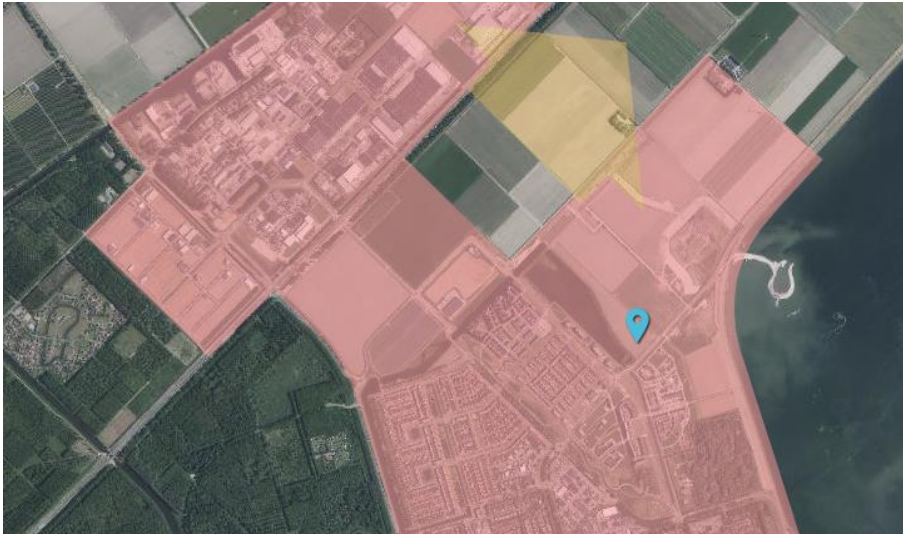
Trede 2: locatiekeuze

Het is niet mogelijk om jaarlijks gemiddeld 100 woningen binnen bestaand bebouwd gebied te realiseren. Daarom is gekozen voor uitbreiding van Zeewolde aan de noordzijde. De locatie is een deelplan in de grote uitbreidingslocatie Polderwijk, die al in 2004 is vastgelegd in een bestemmingsplan.

Ook de provincie heeft in het omgevingsplan Flevoland (2006) geconcludeerd dat Polderwijk noodzakelijk is voor opvang van de woningbehoefte:

“Gezien de goede omgevingskwaliteiten, de grote woningbehoefte in de aangrenzende delen van Gelderland en Utrecht en de gunstige ligging van Zeewolde kan verwacht worden dat de druk op vestiging in Zeewolde vanuit het 'oude land' zal aanhouden. Zeewolde heeft met de Polderwijk voor de komende planperiode voldoende ontwikkelruimte. Voor de verdere ontwikkeling tot circa 35.000 inwoners in 2030 zijn echter nog één of meerdere locaties nodig.”

De locatie is in de provinciale structuurvisie aangemerkt als bestaand stedelijk gebied.



Uitsnede Omgevingsplan Flevoland kaart 11 Stedelijk gebied

Conclusie trede 2

Het is niet mogelijk om jaarlijks gemiddeld 100 woningen in bestaand bebouwd gebied te realiseren. Met de bouw van woningen aansluitend aan bestaande bebouwd gebied is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Trede 3: ontsluiting

Omdat de locatie nog niet daadwerkelijk bebouwd is, is toetsing aan de derde trede noodzakelijk.

De locatie is bereikbaar met de bus. Bushaltes liggen op circa 500 meter loopafstand.

Op de locatie worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.

Conclusie trede 3

De locatie is passend multimodaal ontsloten voor de woonfunctie.

Eindconclusie

Uit de bovenstaande toetsing en de nadere onderbouwing in hoofdstuk 2 blijkt dat met de ontwikkeling sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Hoofdstuk 2 Nadere onderbouwing behoefte

In dit hoofdstuk is nader ingegaan op de woningbehoefte in Zeewolde.

2.1. Relevante regio

De algemeen geaccepteerde relevante woonregio bestaat uit de gemeenten Almere, Lelystad, Harderwijk en Ermelo. De prognoses zijn hier ook op gebaseerd.

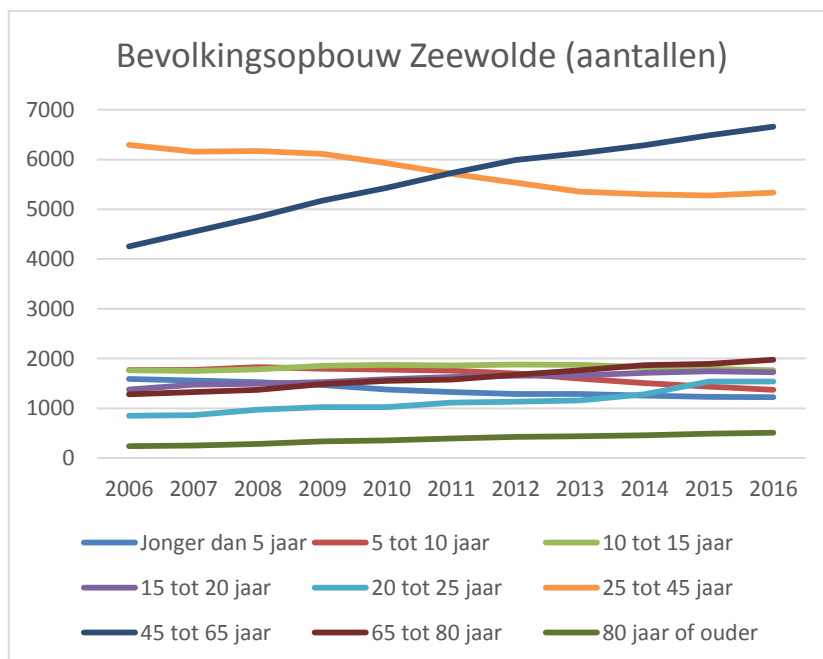
2.2. Nadere onderbouwing behoefte

Voor de onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte zijn de onderstaande documenten en onderzoeken relevant.

2.2.1. Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)

Bevolking

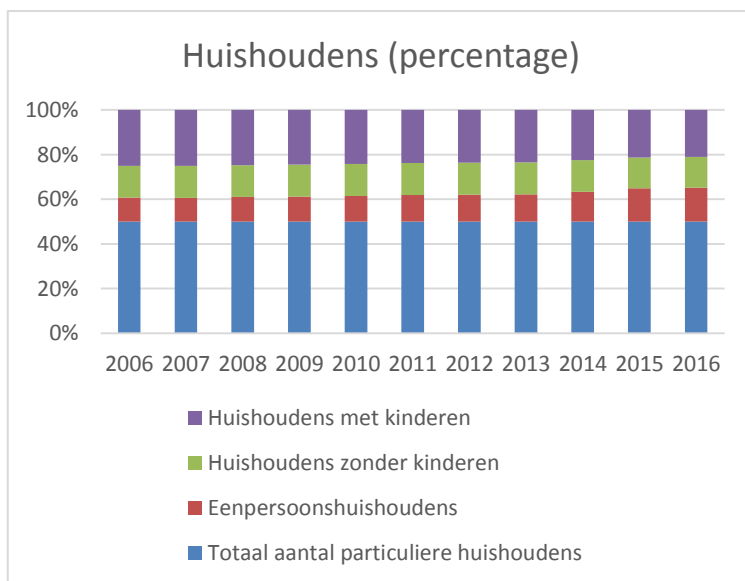
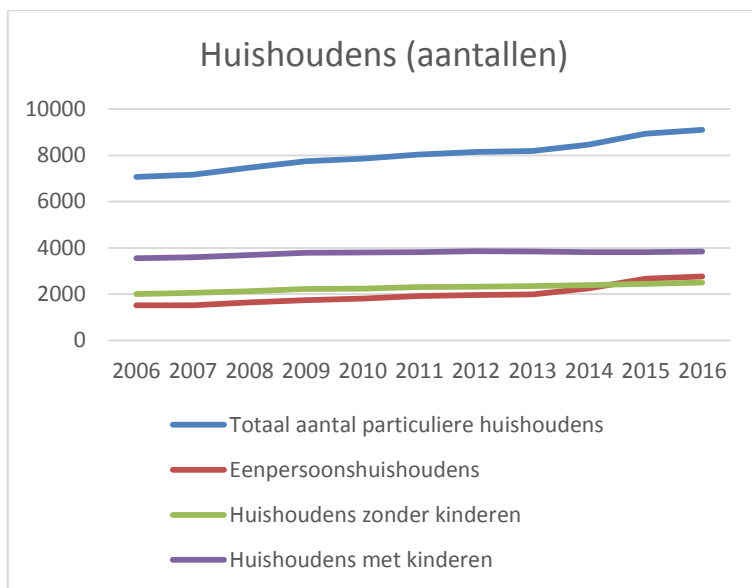
Uit gegevens van het CBS blijkt dat Zeewolde ten opzichte van Nederland een relatief jonge bevolking heeft, maar dat deze ook verouderd. In Nederland neemt het aantal 65+-ers fors toe. In Zeewolde is vooral het aantal 45 tot 65 jarigen toegenomen.



Dit blijkt ook uit de beknopte analyse (bijlage 1 bij de Woonvisie gemeente Zeewolde 2015-2020): relatief jonge bevolking, veel jonge gezinnen en nog relatief weinig ouderen. Zeewolde ziet kansen voor huisvesting van empty-nesters.

Huishoudens

Het aantal huishoudens is met ruim 2000 toegenomen tussen 2006 en 2016. De grootste groei bestaat uit eenpersoonshuishoudens (1248).



Conclusie

Het aantal huishoudens is met ruim 2000 toegenomen tussen 2005 en 2015. De grootste groei bestaat uit eenpersoonshuishoudens. Zeewolde heeft een relatief jonge bevolking, veel jonge gezinnen en nog relatief weinig ouderen. Zeewolde ziet kansen voor huisvesting van empty-nesters.

2.2.2. Provinciale bevolkingsprognose

<https://www.flevoland.nl/Flevoland-in-beeld-en-cijfers/Feiten-en-cijfers/Bevolkingsprognose-Flevoland>

In de onderstaande tabel wordt de bevolking van Flevoland in geheel en de Flevolandse gemeenten weergegeven. Per 1 januari 2016 heeft Zeewolde ruim 22.100 inwoners.

Aantal inwoners per gemeente in Flevoland per 1 januari ()							
	Flevoland	Almere	Dronten	Lelystad	Noordoostpolder	Urk	Zeewolde
2010	387.881	188.160	39.787	74.628	46.090	18.310	20.906
2011	391.967	190.655	40.164	75.111	46.253	18.678	21.106
2012	395.525	193.163	40.470	75.312	46.342	18.950	21.288
2013	398.441	195.213	40.679	75.778	46.284	19.225	21.262
2014	399.893	196.013	40.413	76.142	46.356	19.470	21.499
2015	401.791	196.932	40.363	76.418	46.479	19.705	21.894

In de onderstaande tabel wordt de bevolkingsprognose tot 2030 van Flevoland in geheel en de Flevolandse gemeenten weergegeven. In Flevoland wordt een toename naar 469.200 inwoners verwacht: een groei van circa 67.400 inwoners tov 1 januari 2015. In Zeewolde wordt een toename naar 24.800 inwoners verwacht: een groei van 2.900 inwoners tov 1 januari 2015.

Prognose bevolkingsomvang Flevoland en Flevolandse gemeenten tot 2030							
	Flevoland	Almere	Dronten	Lelystad	Noordoostpolder	Urk	Zeewolde
2020	417.800	205.900	43.000	77.700	47.400	21.400	22.400
2025	441.600	222.900	44.800	79.300	48.000	23.000	23.600
2030	469.200	244.400	45.700	81.000	48.700	24.600	24.800

Op basis toename woningvoorraad in Flevoland per jaar: 1.300 woningen tot 2020 en daarna 2.500 tot 3.000 woningen.

Bron: Provincie Flevoland, CBS en gemeenten Flevoland. Laatste update: 25 november 2015

Uit telefonisch overleg met de provincie blijkt dat de provincie voor Flevoland en Zeewolde uitgaat van de volgende indicatieve huishoudensprognose:

Voor heel Flevoland (bij doorontwikkeling van Almere):

2015-2020: 8400 woningen totaal

2020-2025: gemiddeld 2500 woningen per jaar

2015-2030: gemiddeld 2800 woningen per jaar

Voor Zeewolde: tot 2020 gemiddeld 100 woningen per jaar en daarna gemiddeld 150 woningen per jaar

Conclusie

De bevolking en het aantal huishoudens in Flevoland groeit. In Zeewolde wordt een groei verwacht van 2.700 inwoners tussen 2016 en 2030. Het aantal huishoudens groeit tot 2020 gemiddeld met 100 woningen per jaar en daarna gemiddeld met 150 woningen per jaar.

2.2.3. Woonvisie gemeente Zeewolde 2015-2020

In de woonvisie is een aantal prognoses naast elkaar gezet. Deze leveren mede een bandbreedte op voor een realistische woningbehoefte.

prognoses	2015-2020	2020-2025	2025-2030
pronexus 2015	791	642	642
primos 2014	633	480	484
provincie Flevoland (woningen)	500	750	500
gemiddeld per jaar	100-160	96-150	96-128

Met oog voor afzetpotentie, de prognoses, de voorzichtig herstellende woningmarkt en de bouwproductie van de afgelopen jaren, denkt de gemeente dat de volgende ambitie realistisch is. Voor de eerste periode verwacht de gemeente een wat lagere productie in verband met het weer op stoom komen na een periode met een relatief laag aantal opleveringen:

productie per jaar	
tot 2020	80-100 woningen
2020-2025	100-130 woningen
na 2025	100-130 woningen

Qua differentiatie heeft de gemeente een ambitie geformuleerd die zicht richt op prijsklasse en huur/koop, gebaseerd op het Woningmarktonderzoek Zeewolde en Polderwijk, huur- en koopwoningen (Ecorys, 2013), het Convenant wonen 2013- 2017 (inclusief de analyse van doelgroep en kernvoorraad) en de inbreng tijdens de discussiebijeenkomsten met deskundigen tijdens het Woonplatform van 10 februari 2015 en de raadsbijeenkomst van 12 februari 2015.

Deze differentiatie is toegepast op Polderwijk. Overige kleinschaliger bouwlocaties in het centrum en daarbuiten lenen zich minder voor een gedetailleerde differentiatie. Daar zal de ontwikkeling gericht zijn op marktgerichtheid en potenties van de betreffende locaties voor specifieke doelgroepen als starters en senioren.

Indicatief woningbouwprogramma Polderwijk

	Aandeel huur	Aandeel koop	Totaal
Goedkoop	16	14	30
Middelduur	13	23	35
Duur	-	34	35
Totaal	29	71	100

Goedkoop: < € 185.000 en < € 710

Middelduur: € 185.000 tot € 280.000 en € 710 tot € 920

Duur: > € 280.000 en > € 920

Inclusief aannames verkoop 10 bestaande huurwoningen gemiddeld per jaar, waarvan 5 onder € 147.000

Inclusief realisatie 7 woon-werkwoningen verdeeld over de middeldure en dure koopwoningen

Voor dit programma heeft de gemeente de volgende argumentatie:

- Het is van belang om uiteindelijk te streven naar een differentiatie van woningen en woonmilieus. Dat uit zich onder meer in prijsklasse en financieringscategorie;
- In de huursector biedt de gemeente met deze ambitie mogelijkheden aan Woonpalet om hun woningvoorraad te vernieuwen. De voorraad sociale huurwoningen hoeft niet grootschalig te worden uitgebreid. Wel is behoefte aan vernieuwing, zodat de voorraad op termijn is toegesneden op de veranderende behoeften en eisen (qua woningtype en levensloopbestendigheid). Hiervoor is toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen nodig;
- Met de bouw van middeldure en dure huurwoningen voorziet de gemeente in een veronderstelde behoefte aan kwalitatief hoogwaardige huurwoningen onder met name medioren en senioren;
- In de koopsector sluit de gemeente aan bij de marktindicatie die is aangegeven in het rapport van Ecorys. Met deze differentiatie kan voorzien worden in de behoefte aan woningen voor respectievelijk starters op de (koop)woningmarkt, doorstromers uit de bestaande koopwoningen in Zeewolde (met name de groeiende groep medioren, waaronder de zogenoemde empty nesters en vestigers in Zeewolde);
- Wat betreft vestigers in Zeewolde richt de gemeente zich op een aantal kernkwaliteiten: een gunstige prijs-kwaliteitsverhouding ten opzichte van de locaties op het 'oude land', het open, groene, waterrijke en dorpse karakter ten opzichte van Almere en Lelystad, natuur en duurzaamheid en een goed thuis voor ouderen met hun kinderen/kleinkinderen (met het oog op mantelzorg, kinderopvang en zorg voor elkaar).

Kwalitatief afwegingskader

Aanvullend op de kwantitatieve ambitie en de gewenste differentiatie formuleert de gemeente een aantal meer kwalitatieve aandachtspunten bij de woningbouwprogrammering. Deze ziet de gemeente als een kwalitatief afwegingskader dat steeds bij uitwerking op deellocatieniveau als een programma van eisen en wensen wordt gehanteerd. De gemeente noemt de volgende aspecten:

- Fasering laten aansluiten bij actuele marktvraag, voorkom interne concurrentie. Let op lange termijn wel op de gewenste differentiatie;
- Organisch ontwikkelen in kleine deelprojecten, met oog voor gedifferentieerde wijkopbouw op groter schaalniveau (zie het volgende punt);
- Geef particulier opdrachtgeverschap de ruimte, maar belast het niet met te veel regels;
- Zorg voor een planontwikkeling waarbij de potentiële doelgroep in vroegtijdig stadium betrokken is. Dit zorgt voor betrokkenheid bij het plan en elkaar, en het geeft beter zicht op de omvang van de vraag, gewenste kwaliteiten en de afzetpotentie;
- Werk aan gedifferentieerde wijken op het niveau van minimaal circa 100 woningen;
- Werk op een passende wijze aan levensloopbestendige wijken en woningen;
- Voeg woonvormen en woonmilieus toe die er nog niet of weinig zijn. Denk aan wonen op of aan het water, wonen aan de haven (zie Havenkwartier), wonen in hofje (beslotenheid, betrokkenheid op elkaar), projecten met een focus op ecologie en duurzaamheid, gemeenschappelijk wonen en (collectief) particulier opdrachtgeverschap, zelfbouw en vormen van kleinschalig wonen voor mensen met een beperking (Kansrijk Wonen voor jongeren, woonvormen voor dementerenden).

Bouwprogrammering, een aantal noties

Het opstellen van een woningbouwprogramma staat in de huidige tijd in een ander daglicht dan voorheen. Een aantal noties:

- afzet van woningen is onzeker;
- het gaat meer om organisch en vraaggericht ontwikkelen, in kleinere deelplannen;
- daarnaast moet flexibel en snel geschakeld kunnen worden naar aanleiding van wijzigende (economische) omstandigheden.

Dit vraagt onder meer om programmering die inspeelt op woonwensen van nu én strategisch gewenste toevoegingen op lange termijn (juiste woningen, aantrekkelijke gevarieerde woonmilieus), rekening houdt met financiële consequenties (planexploitatie, begroting), ruimtelijke kwaliteit én perspectief

geeft voor verschillende economische scenario's (flexibel schakelen).

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In de woonvisie is aangegeven dat de gemeente de treden van de ladder nader zal onderzoeken en onderbouwen voor Polderwijk. In de Woonvisie is volstaan met een aantal grovere, kwalitatieve noties met betrekking tot de ladder. Voor de toepassing van de ladder heeft de gemeente een handreiking voor het gebruik in Zeewolde opgesteld. Daarin staat onder meer, dat de voorgenomen uitbreiding van Zeewolde aansluit aan bij de uitgangspunten van de ladder:

- in het kader van de voorgenomen uitbreiding van Zeewolde binnen Polderwijk is een woningbehoefte onderzoek uitgevoerd. Uit dit behoefteonderzoek blijkt dat in Zeewolde de komende jaren nog voldoende behoefte is aan nieuwe woningen;
- de uitbreiding wordt in verschillende fasen gerealiseerd en door flexibiliteit in het bestemmingsplan op te nemen, kan gedurende het hele realisatieproces aangesloten worden op de actuele lokale woningbehoefte.
- het gebied waarop de plannen voor de uitbreiding van toepassing zijn, ligt binnen het bestaand stedelijke gebied van Zeewolde. Hierdoor hoeft trede 3 niet doorlopen te worden.

Om de nieuwbouw op een qua tempo, omvang en kwaliteiten verantwoorde manier op gang te houden, gaat de gemeente het volgende doen:

- het kwantitatieve bouwprogramma en de differentiatie in de begroting en grondexploitaties vertalen;
- wensen en verwachtingen helder maken richting de marktpartijen;
- een sterker accent leggen op profilering van de gemeentelijke kernkwaliteiten (marketing);
- de Ladder voor Duurzame Verstedelijking toepassen voor nieuwbouwlocaties in een aparte uitwerking.

Aandachtsgroep

Het is de ambitie van de gemeente om in de periode tot 2025 voldoende en kwalitatief goede sociale huurwoningen te hebben voor de aandachtsgroep van beleid. Daarbij wil de gemeente in overleg met haar partners de betaalbaarheid van het wonen op peil houden. In de differentiatie van de nieuwbouwambities is ruimte voor de bouw van circa 15 sociale huurwoningen gemiddeld per jaar. Uitgangspunt bij de berekening is, dat het aantal huishoudens toeneemt met 75 per jaar in de periode tot 2017 en 100 per jaar in de periode 2017-2022. Dit betekent, dat bij een grotere groei een evenredig hoger programma sociale huurwoningen gerealiseerd moet worden en bij minder groei, minder sociale huurwoningen.

Conclusie

In de gemeente is gemiddeld tot 2030 behoefte aan circa 100 woningen per jaar. De nieuwbouwlocatie Polderwijk geeft hier invulling aan. In het deelgebied Molenbuurt Fase 1 worden 99 woningen mogelijk gemaakt.

Met dit rapport is invulling gegeven aan de toetsing van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het gebied is beleidsmatig aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Omdat het gebied in de praktijk onbebouwd is, is toch de gehele ladder doorlopen.

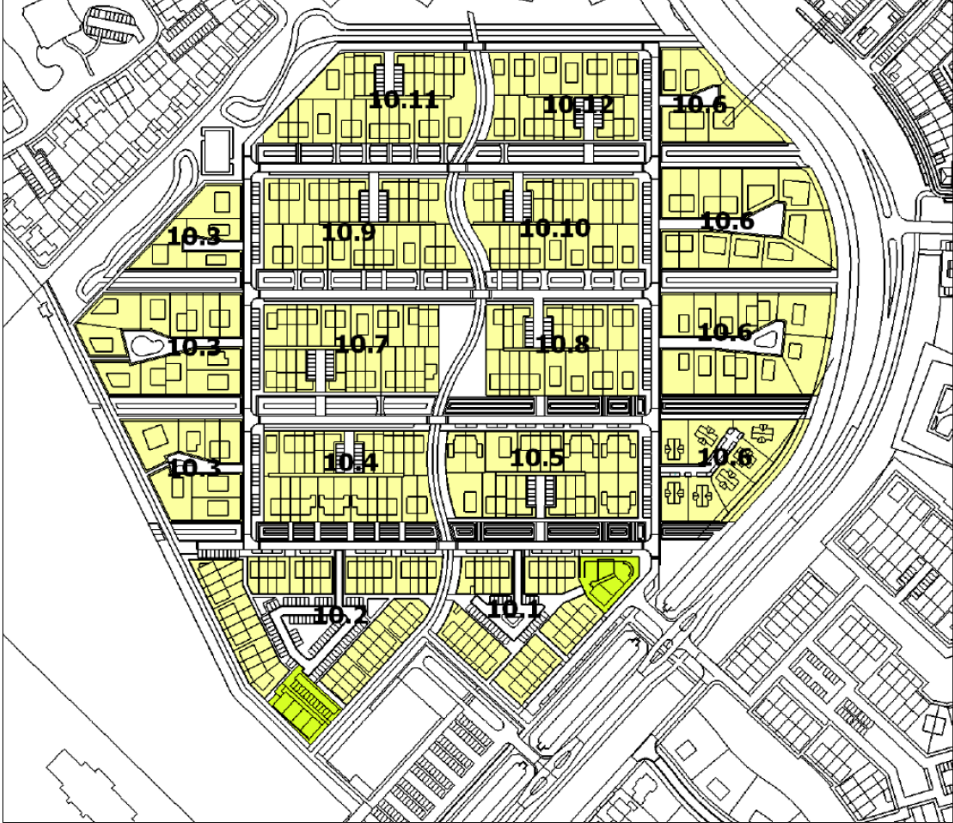
Het soort woningen sluit aan bij de behoefte en bij het indicatieve woningbouwprogramma.

BIJLAGE 2

Molenbuurt

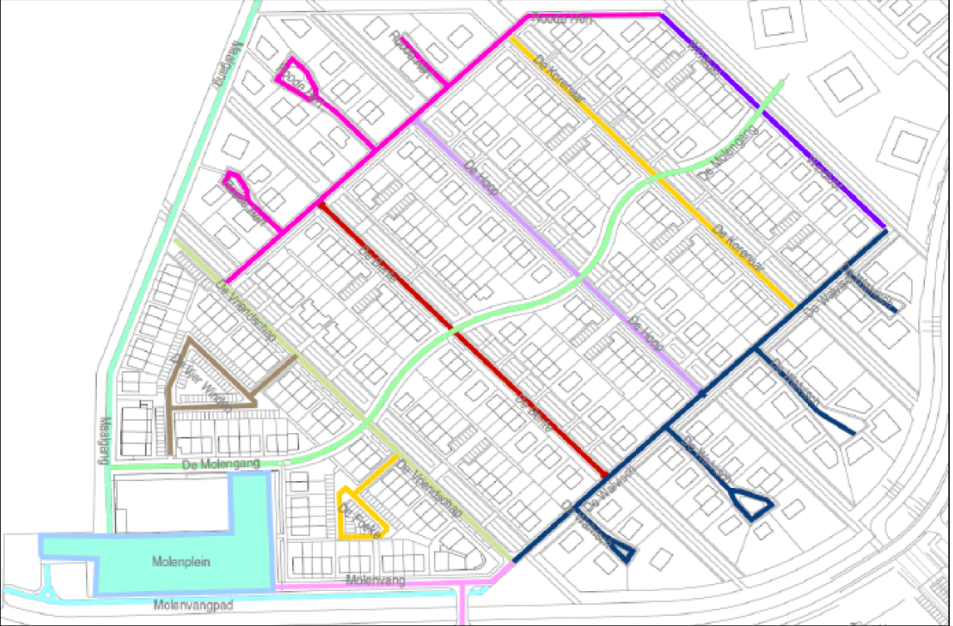
Woningbouwprogramma en parkeerbehoefte

ontwikkelveld	categorie	aantal	parkeren	
			norm	aantal
10.1	koop vrijstaand	0	2,2	0
	koop tweekapper	0	2,1	0
	koop tussen/hoek	10	1,9	19
	koop etage duur	0	2,0	0
	koop etage middelduur	0	1,8	0
	koop etage goedkoop	14	1,6	22,4
	huur vrije sector	0	1,9	0
	huur sociaal	18	1,6	28,8
	huur etage duur	0	1,8	0
	huur etage goedk/middel	0	1,4	0
	totaal	42	totaal	70,2
10.2	koop vrijstaand	0	2,2	0
	koop tweekapper	0	2,1	0
	koop tussen/hoek	25	1,9	47,5
	koop etage duur	0	2,0	0
	koop etage middelduur	0	1,8	0
	koop etage goedkoop	0	1,6	0
	huur vrije sector	0	1,9	0
	huur sociaal	17	1,6	27,2
	huur etage duur	0	1,8	0
	huur etage goedk/middel	15	1,4	21
	totaal	57	totaal	96
10.3	koop vrijstaand	15	2,2	33
	koop tweekapper	8	2,1	16,8
	koop tussen/hoek	0	1,9	0
	koop etage duur	0	2,0	0
	koop etage middelduur	0	1,8	0
	koop etage goedkoop	0	1,6	0
	huur vrije sector	0	1,9	0
	huur sociaal	0	1,6	0
	huur etage duur	0	1,8	0
	huur etage goedk/middel	0	1,4	0
	totaal	23	totaal	49,8
10.4	koop vrijstaand	1	2,2	2,2
	koop tweekapper	2	2,1	4,2
	koop tussen/hoek	22	1,9	41,8
	koop etage duur	0	2,0	0
	koop etage middelduur	0	1,8	0
	koop etage goedkoop	0	1,6	0
	huur vrije sector	0	1,9	0
	huur sociaal	0	1,6	0
	huur etage duur	0	1,8	0
	huur etage goedk/middel	0	1,4	0
	totaal	25	totaal	48
10.5	koop vrijstaand	3	2,2	6,6
	koop tweekapper	6	2,1	12,6
	koop tussen/hoek	17	1,9	32,3
	koop etage duur	0	2,0	0
	koop etage middelduur	0	1,8	0
	koop etage goedkoop	0	1,6	0
	huur vrije sector	0	1,9	0
	huur sociaal	0	1,6	0
	huur etage duur	0	1,8	0
	huur etage goedk/middel	0	1,4	0
	totaal	26	totaal	51,5
10.6	koop vrijstaand	24	2,2	52,8
	koop tweekapper	8	2,1	16,8
	koop tussen/hoek	0	1,9	0
	koop etage duur	0	2,0	0
	koop etage middelduur	0	1,8	0
	koop etage goedkoop	0	1,6	0
	huur vrije sector	0	1,9	0
	huur sociaal	0	1,6	0
	huur etage duur	0	1,8	0
	huur etage goedk/middel	0	1,4	0
	totaal	32	totaal	70
10.7	koop vrijstaand	1	2,2	2,2
	koop tweekapper	4	2,1	8,4
	koop tussen/hoek	21	1,9	39,9
	koop etage duur	0	2,0	0
	koop etage middelduur	0	1,8	0
	koop etage goedkoop	0	1,6	0
	huur vrije sector	0	1,9	0
	huur sociaal	0	1,6	0
	huur etage duur	0	1,8	0
	huur etage goedk/middel	0	1,4	0
	totaal	26	totaal	50,5
10.8	koop vrijstaand	3	2,2	6,6
	koop tweekapper	4	2,1	8,4
	koop tussen/hoek	14	1,9	26,6
	koop etage duur	0	2,0	0
	koop etage middelduur	0	1,8	0
	koop etage goedkoop	0	1,6	0
	huur vrije sector	0	1,9	0
	huur sociaal	0	1,6	0
	huur etage duur	0	1,8	0
	huur etage goedk/middel	0	1,4	0
	totaal	21	totaal	42
10.9	koop vrijstaand	2	2,2	4,4
	koop tweekapper	4	2,1	8,4
	koop tussen/hoek	20	1,9	38
	koop etage duur	0	2,0	0
	koop etage middelduur	0	1,8	0
	koop etage goedkoop	0	1,6	0
	huur vrije sector	0	1,9	0
	huur sociaal	0	1,6	0
	huur etage duur	0	1,8	0
	huur etage goedk/middel	0	1,4	0
	totaal	26	totaal	50,8
10.10	koop vrijstaand	3	2,2	6,6
	koop tweekapper	2	2,1	4,2
	koop tussen/hoek	17	1,9	32,3
	koop etage duur	0	2,0	0
	koop etage middelduur	0	1,8	0
	koop etage goedkoop	0	1,6	0
	huur vrije sector	0	1,9	0
	huur sociaal	0	1,6	0
	huur etage duur	0	1,8	0
	huur etage goedk/middel	0	1,4	0
	totaal	22	totaal	43
10.11	koop vrijstaand	3	2,2	6,6
	koop tweekapper	4	2,1	8,4
	koop tussen/hoek	16	1,9	30,4
	koop etage duur	0	2,0	0
	koop etage middelduur	0	1,8	0
	koop etage goedkoop	0	1,6	0
	huur vrije sector	0	1,9	0
	huur sociaal	0	1,6	0
	huur etage duur	0	1,8	0
	huur etage goedk/middel	0	1,4	0
	totaal	23	totaal	45,4
10.12	koop vrijstaand	3	2,2	6,6
	koop tweekapper	8	2,1	16,8
	koop tussen/hoek	9	1,9	17,1
	koop etage duur	0	2,0	0
	koop etage middelduur	0	1,8	0
	koop etage goedkoop	0	1,6	0
	huur vrije sector	0	1,9	0
	huur sociaal	0	1,6	0
	huur etage duur	0	1,8	0
	huur etage goedk/middel	0	1,4	0
	totaal	20	totaal	41



woningbouwprogramma			parkeren			woningbouwprogramma		
	categorie	aantal	norm	aantal		categorie	aantal	
totaal	koop vrijstaand	58	2,2	127,6	totaal	duur	108	31%
	koop tweekapper	50	2,1	105		middelduur	112 0,6 geel	33%
	koop tussen/hoek	171	1,9	324,9		goedkoop	123 0,4 geel	36%
	koop etage duur	0	2,0	0		totaal	343	100%
	koop etage middelduur	0	1,8	0				
	koop etage goedkoop	14	1,6	22,4				
	huur vrije sector	0	1,9	0				
	huur sociaal	35	1,6	56				
	huur etage duur	0	1,8	0				
	huur etage goedk/middel	15	1,4	21				
	totaal	343	totaal	657				

parkeren in het plan		parkeren prive	
parkeren openbaar gebied	aantal	vrijstaand en tweekapper gem. 1,75 pp op eigen terrein	
De Foeke	30	woningen	108
Molenvang	12		1,75
De Vier Winden	81	PP op eigen terrein	
De Vriendschap	35	189	
De Bente	25		
De Hoop	25		
De Korenaar	25		
Windlust	20		
De Walvisch	60		
Roode Hert	50		
8 parkeercoffers (14pp)	112		
totaal	475		
		totaal aantal parkeerplaatsen	
		664	



rood is indicatief programma

BIJLAGE 3



ZEEWOLDE

Akoestisch onderzoek woningen Polderwijk

**AKOESTISCH ONDERZOEK
INRICHTINGSLAWAAI**



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Zeewolde

Akoestisch onderzoek woningen Polderwijk

akoestisch onderzoek inrichtingslawaaai

identificatie

projectnummer:

20170409

planstatus

datum:

01-04-2017

projectleider:

mr. J. Poelstra

auteur(s):

MSc. D. Koster

Inhoud

1. Inleiding	5
2. Toetsingskader	7
2.1. Normstelling	7
2.2. Gebiedstypering	7
3. Berekeningsuitgangspunten	9
3.1. Rekenmethodiek	9
3.2. Uitgangspunten	9
3.3. Geluidbronnen	10
3.4. Ruimtelijke gegevens	12
4. Rekenresultaten	13
4.1. Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$)	13
4.2. Maximaal geluidniveau ($L_{A,max}$)	14
4.3. Indirecte hinder	16
4.4. Bespreking rekenresultaten	17
5. Conclusie	19

Bijlagen:

1. Invoergegevens
2. Rekenresultaten langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$)
3. Rekenresultaten maximaal geluidniveau ($L_{A,max}$)
4. Rekenresultaten indirecte hinder

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. Binnen deze woonwijk wordt een supermarkt gerealiseerd. Dit is een positieve impuls voor het voorzieningenniveau binnen de Polderwijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet voor het aspect geluid beoordeeld worden of ter plaatse van de omliggende woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

Om deze vraag te beantwoorden is de geluidbelasting in het projectgebied onderzocht en beoordeeld op basis van de normen uit de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). De geluiduitstraling is berekend conform de regels zoals gesteld in de Handleiding Rekenen en Meten Industrielawaai (HMRI) 1999.

In het onderzoek is gerekend voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,T,LT}$), het maximale geluidniveau ($L_{A,max}$) en de indirecte hinder.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het toetsingskader beschreven en hoofdstuk 3 geeft de berekeningsuitgangspunten weer. In hoofdstuk 4 zijn de rekenresultaten weergegeven en in hoofdstuk 5 volgen de conclusies.

2.1. Normstelling

Om een belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering te kunnen maken wordt voor dit plan gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerlei activiteiten en bijbehorende richtafstanden en milieunormen die gehanteerd worden voor gevoelige functies.

2.2. Gebiedstypering

De VNG-brochure hanteert twee soorten omgevingstypen. Een rustige woonwijk en gemengd gebied, voor beide omgevingstypen gelden andere richtafstanden en/of normen.

De definitie van een rustige woonwijk/ rustig buitengebied is:

“Een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.”

De definitie van een gemengd gebied is:

“een gebied met een matige tot sterk functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden en hogere milieunormen rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten meestal bepalend.”

In onderhavige situatie is sprake van (toekomstige) woningen die onderdeel uitmaken van de woningen in de nieuwe woonwijk “Polderwijk”. Deze woningen rondom het voorzieningencluster zijn echter los gesitueerd van de woonwijk en op korte afstand gelegen van het voorzieningencluster. De woningen komen tevens nabij een maatschappelijke functie te liggen. Daarnaast geldt dat de woningen die direct langs het voorzieningen cluster zijn voorzien eveneens binnen de geluidszone van de N707 zijn gelegen. De N707 betreft provinciale hoofdinfrastructuur. Daarmee kan gesteld worden dat de woningen in een gemengd gebied gelegen zullen zijn.

De normen die gelden voor woningen in een gemengd gebied zijn in tabel 2.1 weergegeven:

Tabel 2.1 Geluidnormen voor een gemengd gebied

Periode	Langtijdgemiddelde beoorde- lingsniveau ($L_{A,LT}$)	Maximale geluidbelasting ($L_{A,max}$)
Dagperiode (07:00 - 19:00)	50 dB(A)	70 dB(A)
Avondperiode (19:00 - 23:00)	45 dB(A)	65 dB(A)
Nachtperiode (23:00 - 07:00)	40 dB(A)	60 dB(A)

Deze normen zijn overeenkomstig met het Activiteitenbesluit, met dien verstande dat voor het Activiteitenbesluit diverse soorten geluid uitgesloten worden van toetsing, zoals bijvoorbeeld de maximale geluidbelasting ten gevolge van het laden en lossen in de dagperiode, stemgeluid e.d. Indien aan de normen uit de VNG-publicatie voldaan worden voor gemengd gebied, wordt ook voldaan aan het Activiteitenbesluit.

3. Berekeningsuitgangspunten

9

3.1. Rekenmethodiek

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai 1999 (HMRI-99). De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van het softwareprogramma Geomilieu versie 4.20 van DGMR.

De geluidsbelasting als gevolg van de inrichting hangt af van verschillende factoren. Voor een deel hebben deze factoren betrekking op de activiteiten (geluiduitstraling); voor een ander deel op de omgeving van de inrichting (geluidsoverdracht). Hieronder volgt een korte omschrijving van de belangrijkste factoren.

3.2. Uitgangspunten

Hieronder volgt een beschrijving van de representatieve bedrijfssituatie (RBS). Dit is de bedrijfssituatie bij volledige gebruikmaking van de inrichting.

Verkeersgeneratie klanten / bezoekers en verdeling van het verkeer

De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van het aantal parkeerplaatsen. Op het terrein worden 100 parkeerplaatsen gerealiseerd. Uit publicatie 317 van het CROW blijkt dat de turn over (het aantal maal dat een parkeerplaats per etmaal bezet is) bij supermarkten 11 bedraagt. Uitgaande van de eerder genoemde 100 parkeerplaatsen bedraagt de verkeersgeneratie dan $(100 \cdot 11 \cdot 2) = 2.200$ mvt/etmaal.

In publicatie 256 (CROW) is voor de supermarkt een verdeling opgenomen naar dagdeel voor de verschillende functies. Voor supermarkten wordt ervan uitgegaan dat 93% van het verkeer tussen 7:00 en 19:00 uur naar de supermarkt komt en 7% tussen 19:00 en 23:00 uur. Dit betekent 2.046 mvt/etmaal in de dagperiode en 154 mvt/etmaal in de avondperiode. Dit verkeer zal zich over het terrein verdelen.

Met betrekking tot de verkeersverdeling van de personenauto's zullen ter plaatse van de westelijke helft van het parkeerterrein, nabij de ingang van de supermarkt, meer verkeersbewegingen ontstaan. In het model (zie bijlage 1) is de procentuele verdeling van verkeersbewegingen weergegeven.

Verkeersgeneratie bevoorrading

De supermarkt wordt bevoorraad door vier grote vrachtwagencombinaties per dag. Deze bevoorrading zal plaats vinden in de dagperiode. Tevens zullen 10 leveringen plaats vinden met kleinere eenheden (kleine vrachtwagens en/of bestelbussen). Aangenomen is dat 2 van deze leveringen plaatsvinden in de nachtperiode en 2 in de avondperiode. De overige 6 leveringen vinden plaats in de dagperiode.

Voor het laden en lossen van een grote vrachtwagen wordt maximaal een half uur aangehouden en voor de kleine vrachtwagen een kwartier. Dit laden en lossen vindt in pandig plaats, en maakt daarom geen onderdeel uit van het akoestisch onderzoek, daar dit geen akoestisch relevante geluiduitstraling genereert.

De ontsluiting van het (vracht)verkeer vindt aan de oostzijde van het perceel plaats. De vrachtwagens rijden over een separate route naar de laad- en loslocatie, zodoende komen de vrachtauto's niet ter

plaats van de parkeerplaatsen. De personenauto's rijden direct door naar de parkeerplaats. In het model (zie bijlage 1) zijn de rijroutes weergegeven.

Op 2 vrachtwagens is een koelaggregaat aanwezig. Dit koelaggregaat wordt elektrisch aangedreven gedurende het laden en lossen.

Overige geluidbronnen

Winkelwagentjes

Op het terrein is één locatie met winkelwagentjes aanwezig. In akoestische onderzoeken wordt ervan uitgegaan dat circa 75% van de personenauto's gebruik maakt van een winkelwagentje. Aangezien dit gebruik als een worst-case scenario kan worden beschouwd, wordt ervan uitgegaan dat hierin ook het fietsverkeer is meegenomen dat een winkelwagentje gebruikt. Dit betekent dus $(1.023 \text{ personenauto's} \times 0,75)$ 767 winkelwagentjes in de dagperiode en 58 in de avondperiode. Net zoals bij personenauto's wordt er ook bij de winkelwagens van uitgegaan dat ter plaatse van de westelijke helft van het parkeerterrein, nabij de ingang van de supermarkt, meer bewegingen zullen plaatsvinden. In het model (zie bijlage 1) is de procentuele verdeling weergegeven.

Koeling/ Luchtbehandelingskast

Over eventuele koeling, of luchtbehandelingskast is (nog) geen concrete informatie beschikbaar. Daarom is in het kader van een worst-case benadering uitgegaan van een ventilatie-unit met een bronvermogen van 75 dB(A). Deze koeling is gedurende de openingstijden volledig in werking. Buiten de openingstijden is er sprake van een bedrijfsduurcorrectie van 50%, daar ten gevolge van het afdekken van de koeling 50% minder koeling noodzakelijk geacht wordt.

Laden en lossen

Alle laad- en losactiviteiten vinden intern plaats met een gesloten (rol)deur. Deze activiteiten zijn dan ook niet relevant voor de akoestische situatie ter plaatse en maken dan ook geen onderdeel uit van het akoestisch onderzoek.

Tabel 3.1 Bronnenoverzicht

Bron	Aantal/duur		
	Dagperiode	Avondperiode	Nachtperiode
Vrachtwagens	2	-	-
Bestelbussen	6	2	2
Koeling	11 uur	3 uur	4 uur
Personenauto's	1.023 auto's	77 auto's	-
Winkelwagentjes	767 winkelwagentjes	58 winkelwagentjes	-

Indirecte hinder

Verkeer van personen en goederen van en naar de supermarkt brengt ook indirecte hinder met zich mee. Het gaat hierbij om geluidhinder die niet wordt veroorzaakt door activiteiten of installaties binnen de inrichting, maar die wel aan de inrichting is toe te rekenen. In dit geval gaat het om de toename van rijbewegingen op de N707. In zuidelijke richting is op korte afstand het centrum van Zeewolde gelegen. In noordelijke richting is op enige afstand Harderwijk te bereiken. De verwachting is dat de meeste bezoekers (60%) uit Zeewolde komen. Voor de transportbewegingen van goederen is uitgegaan van een gelijke verdeling richting het noorden en zuiden. Op de N707 is de maximum snelheid 50 kilometer per uur, maar is uitgegaan van een gemiddelde snelheid van 30 kilometer per uur in verband met het op snelheid komen van voertuigen.

3.3. Geluidbronnen

Om zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, de maximale piekgeluiden als de indirecte hinder te berekenen is het model voorzien van drie groepen. Een groep $L_{Ar,LT}$, een groep $L_{A,max}$ en een groep indirecte hinder. De bronnen zijn verdeeld onder deze drie groepen.

In het akoestisch rekenmodel zijn de volgende geluidbronnen ingevoerd:

- arriverende en vertrekkende personenauto's;
- arriverende en vertrekkende vrachtwagens;
- arriverende en vertrekkende bestelbussen;
- afblazen remlucht vrachtwagens;
- de koeling ten behoeve van de vrachtwagens;
- dichtslaan van autoportieren;
- het rijden met winkelwagens;
- het in elkaar schuiven van winkelwagens;
- koelinstallatie;
- ventilatie-unit.

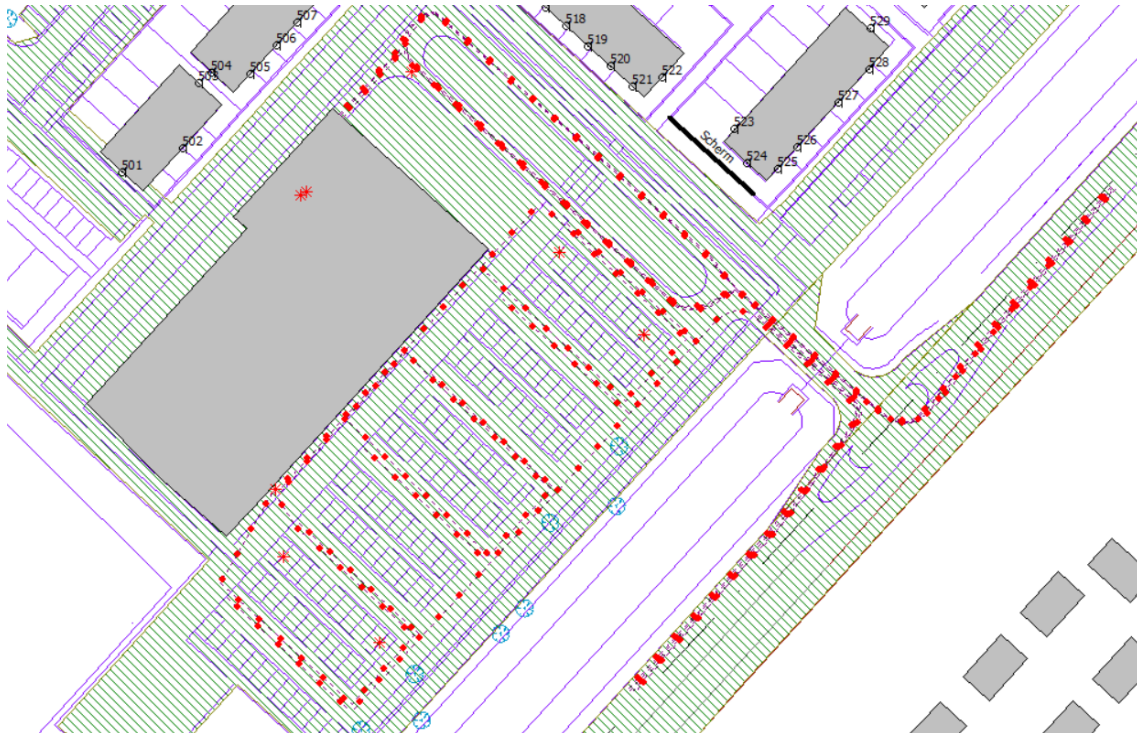
De geluidbronnen zijn ingevoerd op basis van de volgende kentallen, zie tabel 3.2.

Tabel 3.2 Gehanteerde bronvermogens

Bron	Bronvermogen L_w [dB(A)]	Toepassing		
		$L_{A,r,LT}$	$L_{A,max}$	Indirecte hinder
Personenauto 10 km/h	90 dB(A)	X		
Personenauto 30 km/h	92 dB(A)			X
Bestelbus 10 km/h	92 dB(A)	X		
Bestelbus 30 km/h	94 dB(A)			X
Vrachtwagen 10 km/h	102 dB(A)	X		
Vrachtwagen 30 km/h	103 dB(A)			X
Afblazen remlucht vrachtwagens	110 dB(A)		X	
Dichtslaan autoportier	100 dB(A)		X	
in elkaar schuiven winkelwagens	105 dB(A)		X	
Winkelwagens op asfalt	85 dB(A)	X		
Ventilatie-unit	73 dB(A)/ 78 dB(A)	X	X	
Koelaggregaat	100 dB(A)	X		X

Voor het aantal rijbewegingen wordt verwezen naar paragraaf 3.2. Voor de (vracht)auto's op de inrichting is uitgegaan van een gemiddelde snelheid van 10 km/h en voor winkelwagentjes op de inrichting is een snelheid van 4 km/h aangehouden. De bedrijfsduurcorrectie wordt door het geluidmodel zelf berekend op basis van de aanwezigheidsduur van de auto's (gedurende de rijroute) en het aantal deelbronnen.

De puntbronnen zijn gemodelleerd op de meest realistisch kritische positie. Zo zijn de puntbronnen voor het dichtslaan van de autoportieren gemodelleerd op de parkeervakken dichtbij de woningen.



Figuur 3.2 Locatie (punt)bronnen

3.4. Ruimtelijke gegevens

In de geluidsberekeningen is rekening gehouden met alle relevante gebouwde ruimtelijke objecten in de omgeving en de aanwezigheid van hard (bijvoorbeeld verhard oppervlak of water) of zacht (bijvoorbeeld zandgrond of grasland) bodemgebied. In bijlage 1 wordt een overzicht gegeven van het rekenmodel en de invoergegevens, inclusief figuren waarop aangegeven is waar welke items zijn gesitueerd. De ruimtelijke gegevens uit het model komen overeen met het model wat gehanteerd is voor de berekeningen van het wegverkeerslawaai.

Waarneempunten

De waarneemhoogte waarop de invallende geluidbelasting berekend is, is conform het HMRI op 1,5 en 5 meter hoogte gesitueerd. Voor woningen geldt dat voor de dagperiode de toetsing plaatsvindt op een waarneemhoogte van 1,5 meter en voor de avond- en nachtperiode op een waarneemhoogte van 5 meter.

Bodemfactor

Het bodemgebied is standaard zacht ($B_f=1,0$) ingevoerd. Met uitzondering van de harde delen in het model. Hierbij moet gedacht worden aan bestrating en water ($B_f=0,0$).

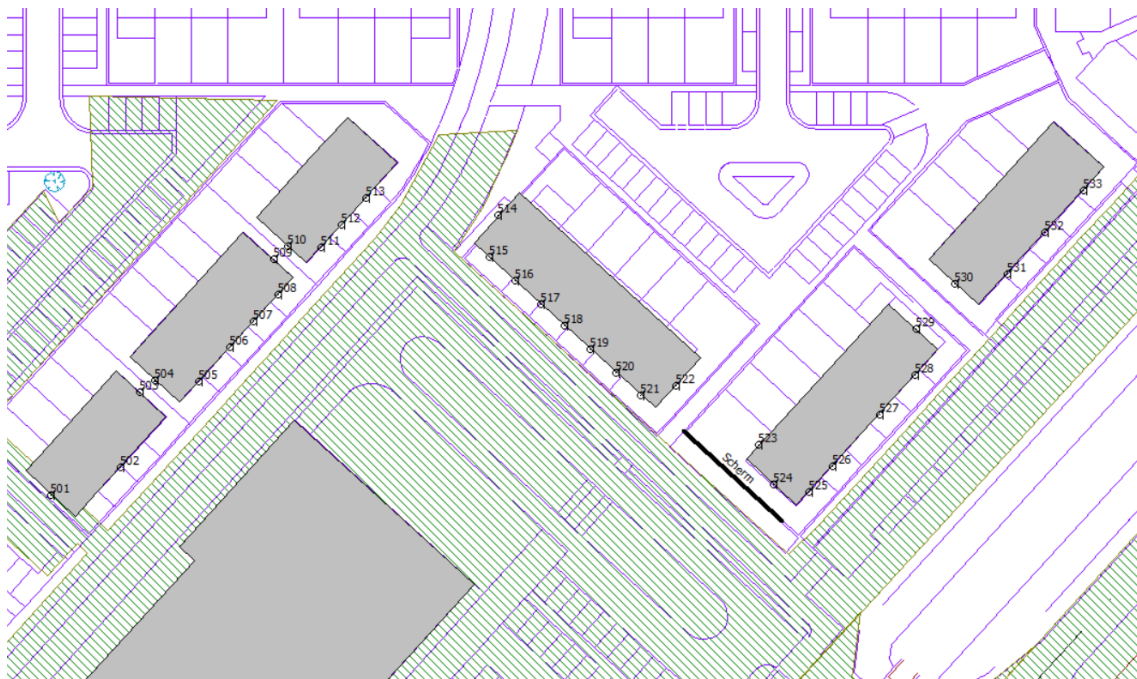
Geluidsscherm

In het model is rekening gehouden met een geluidsscherm (tuinmuur) van 2 meter hoog en een lengte van 20 meter (zie figuur 3.2). Het scherm heeft een minimale massa van 10kg/m^2 en moet vrij zijn van open naden en kieren. Het geluidsscherm is gelegen langs de woningen tegenover de parkeerplaats van de supermarkt. Voor de exacte ligging van het scherm wordt verwezen naar bijlage 1.

In dit hoofdstuk is geluidbelasting weergegeven voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, de piekgeluiden en de indirecte hinder ten gevolge van de inrichting.

In de berekeningen is uitgegaan van woningen rondom het voorzieningencluster, dit betreft de eerste ontwikkeling in dit gebied. Het verkavelingsplan is definitief. Op basis van dit plan worden de woningen ontwikkeld en zal een uitwerkingsplan van het bestemmingsplan worden opgesteld.

De geluidsbelasting is aan de gevels (toetspunten) berekend, hierbij is uitgegaan van een worst case ligging van de woningen (conform het verkavelingsplan), direct langs het cluster. In figuur 4.1 zijn de toetspunten weergegeven.



Figuur 4.1: overzicht toetspunten

4.1. Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$)

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$) is berekend voor zowel de dag-, avond- als nachtperiode. In tabel 4.1 zijn de rekenresultaten weergegeven. De volledige rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage 2.

Tabel 4.1 Rekenresultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau [dB(A)]

Naam	Dag	Avond	Nacht	Etmaalwaarde
501	27	25	20	30
502	37	35	32	42
503	31	32	29	39
504	34	33	31	41
505	42	37	33	43
506	44	38	33	44
507	45	39	33	45
508	45	39	33	45
509	41	35	30	41
510	42	36	28	42
511	45	39	32	44
512	44	38	31	44
513	43	37	31	43
514	40	32	27	40
515	46	40	32	46
516	47	40	33	47
517	47	41	33	47
518	47	41	33	47
519	48	42	33	48
520	48	42	33	48
521	49	43	32	49
522	46	42	26	47
523	40	38	28	43
524	43	44	30	49
525	48	43	24	48
526	46	42	22	47
527	43	40	20	45
528	42	38	18	43
529	32	30	18	35
530	31	29	17	34
531	39	35	15	40
532	38	34	13	39
533	37	33	12	38

Uit de tabel blijkt dat de normen voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau nergens overschreden worden.

4.2. Maximaal geluidniveau ($L_{A,max}$)

Het maximale geluidniveau ($L_{A,max}$) is berekend voor zowel de dag-, avond- als nachtperiode. In tabel 4.2 zijn de rekenresultaten weergegeven. De volledige rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage 3.

Tabel 4.2 Rekenresultaten maximaal geluidniveau [dB(A)]

Naam	Dag	Avond	Nacht
501	48	53	39
502	66	45	37
503	57	43	36
504	66	38	37
505	<u>71</u>	51	37
506	<u>73</u>	56	37
507	<u>74</u>	58	36
508	<u>74</u>	58	35
509	67	51	33
510	<u>72</u>	56	29
511	<u>74</u>	58	34
512	<u>73</u>	58	33
513	<u>72</u>	56	33
514	67	51	28
515	<u>74</u>	57	33
516	<u>74</u>	58	33
517	<u>74</u>	59	33
518	<u>73</u>	59	32
519	<u>72</u>	60	32
520	70	60	32
521	69	61	31
522	58	59	19
523	62	59	28
524	60	59	28
525	57	59	15
526	55	57	13
527	52	55	11
528	50	54	14
529	43	42	22
530	50	41	22
531	46	50	11
532	45	49	9
533	44	47	8

Uit de berekeningen blijkt dat de gestelde norm van 70 dB(A) etmaalwaarde in de dagperiode overschreden wordt op een aantal woningen. De maatgevende activiteit hierbij betreft het afblazen van de remlucht van de grote vrachtwagen bij het optrekken vanuit de laad- en loslocatie. In de avond- en nachtperiode wordt ruimschoots aan de norm voldaan en is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De gestelde norm van 70 dB(A) voor het maximale geluidniveau in de VNG-brochure behoort bij stap 2 in het proces om te komen tot een goede afweging in het kader van het woon- en leefklimaat. Indien blijkt dat aan deze norm niet voldaan kan worden, dan mogen de geluidniveaus als gevolg van de pieken

ten gevolge van laad- en losactiviteiten uitgesloten worden van toetsing in de dagperiode (stap 3). Met deze norm wordt aansluiting gezocht bij het Activiteitenbesluit waar deze piekgeluiden eveneens uitgesloten worden van toetsing. Hierbij dient wel afgewogen te worden waarom in deze specifieke situatie sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat, en dient het cumulatieve geluidniveau beschouwd te worden.

4.3. Indirecte hinder

In tabel 4.3 zijn de rekenresultaten van indirecte hinder weergegeven. De volledige rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage 4.

Tabel 4.3 Rekenresultaten indirecte hinder [dB(A)]

Naam	Etmaalwaarde
501	16
502	23
503	25
504	20
505	30
506	34
507	36
508	36
509	33
510	33
511	36
512	36
513	35
514	25
515	36
516	36
517	36
518	37
519	38
520	38
521	39
522	39
523	37
524	43
525	44
526	43
527	42
528	41
529	35
530	37
531	38
532	37
533	36

Uit de berekeningen blijkt dat de gestelde norm van 50 dB(A) etmaalwaarde voor indirecte hinder niet overschreden wordt.

4.4. Bespreking rekenresultaten

Uit de rekenresultaten blijkt dat voor het maximaal geluidniveau in de dagperiode niet voldaan wordt aan de normen die gesteld zijn in de VNG-brochure behorende bij stap 2. De maatgevende activiteit betreft het afblazen van de remlucht van de grote vrachtwagen bij het optrekken vanuit de laad- en loslocatie. Overeenkomstig het Activiteitenbesluit en stap 3 uit de VNG-brochure mag deze activiteit uitgesloten worden van toetsing. Hierbij is wel een nadere onderbouwing noodzakelijk.

Een motivatie kan zijn dat het voorzieningencluster gerealiseerd wordt voor de toekomstige woningen. Het wonen aan dit voorzieningencluster heeft ook voordelen, zo zijn alle voorzieningen op zeer korte afstand aanwezig. Daarnaast gaat het enkel om bevoorrading door maximaal vier vrachtwagens per dag. Dit kan kortstondig voor wat geluidoverlast zorgen, maar dit beperkt zich tot de dagperiode. De geluidbelasting is dermate dat de norm van respectievelijk 70 dB(A) overschreden wordt, maar dat de overschrijding gering is. In de nachtperiode is zelfs helemaal geen sprake van overschrijding. In goed overleg met de gemeente Zeewolde is gekeken welke maatregelen er genomen kunnen worden om de geluidbelasting te reduceren. Dit heeft geresulteerd in een aanpassing van de situering van de woningen ten opzichte van het voorzieningencluster. De overschrijdingen zijn kleiner geworden. Het aanpassen van het stedenbouwkundige plan of het realiseren van schermen op het terrein van de inrichting zal een te grote afbreuk doen aan de ruimtelijke structuur en kwaliteit van de woonbuurt, waaronder de sociale controle en de bereikbaarheid en verdeling van de parkeervoorzieningen.

Het geluid afkomstig van wegverkeerslawaaï bedraagt minder dan 48 dB. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Wegverkeerslawaaï is dan ook niet maatgevend.

Aan de noordzijde van Zeewolde wordt de wijk Polderwijk gerealiseerd. Binnen deze woonwijk wordt een supermarkt gerealiseerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor het aspect geluid onderzocht of ter plaatse van de omliggende woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de berekeningen is uitgegaan van woningen rondom het voorzieningencluster. De berekeningen zijn uitgevoerd voor het definitieve verkavelingsplan. Op basis van dit plan worden de woningen ontwikkeld en zal een uitwerkingsplan van het bestemmingsplan worden opgesteld. Deze berekeningen geven een indruk van de geluidsbelasting ter plaatse.

Uit de rekenresultaten blijkt dat voldaan wordt aan de normen van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en indirecte hinder. Er wordt niet voldaan aan de normen uit stap 2 van de VNG-brochure voor het maximaal geluidniveau. Dit wordt veroorzaakt door de geluidpieken van het vrachtverkeer. Overeenkomstig het Activiteitenbesluit en stap 3 van de VNG-brochure mogen de geluidniveaus als gevolg van de pieken ten gevolge van laad- en losactiviteiten uitgesloten worden van toetsing in de dagperiode. Bij uitsluiten van deze pieken zal worden voldaan aan stap 2 uit de VNG-brochure. Wel is volgens de VNG-brochure een nadere motivatie noodzakelijk. Uit de motivatie in paragraaf 4.4. blijkt dat ter plaatse van de omliggende woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bijlagen

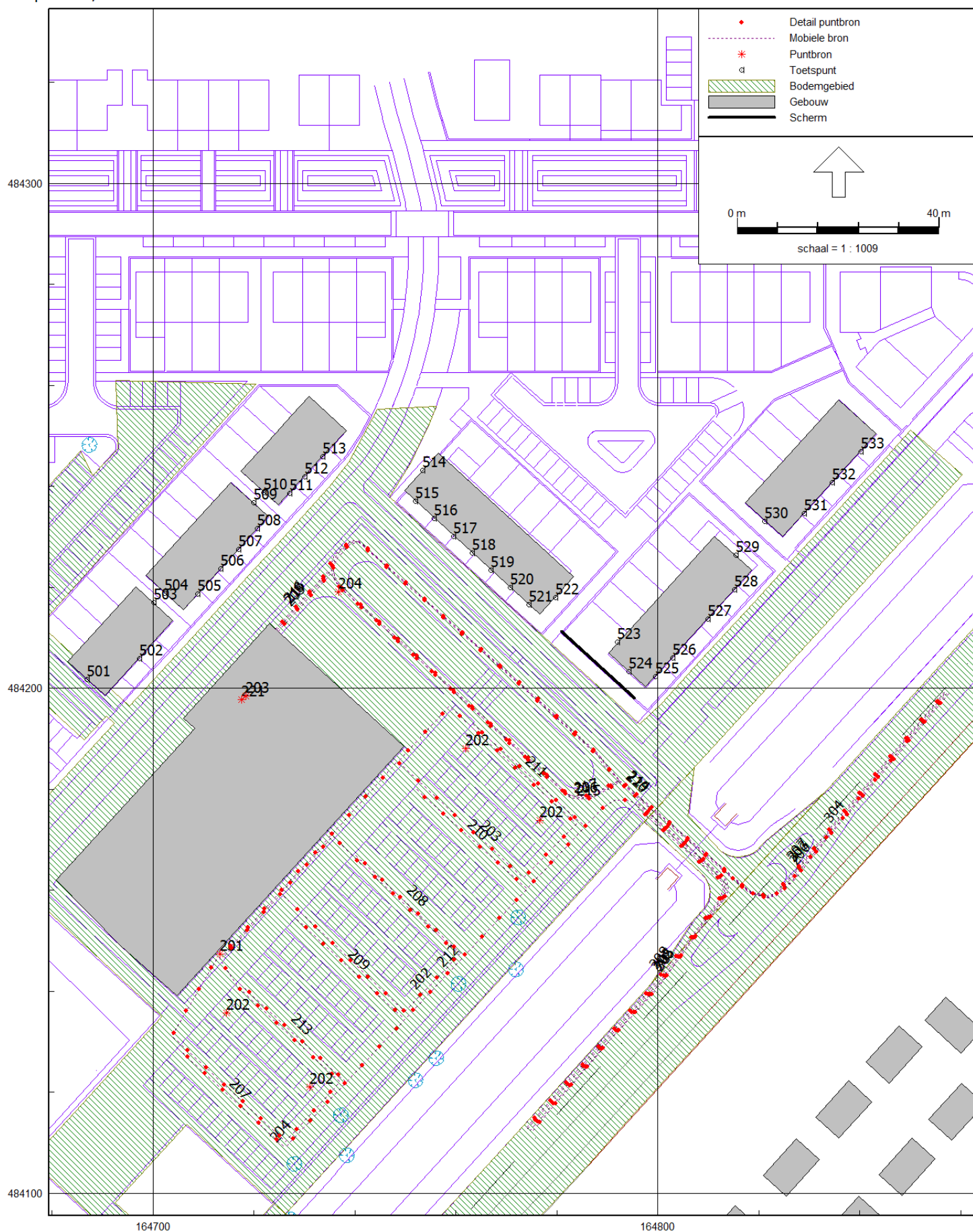
Bijlage 1 Invoergegevens

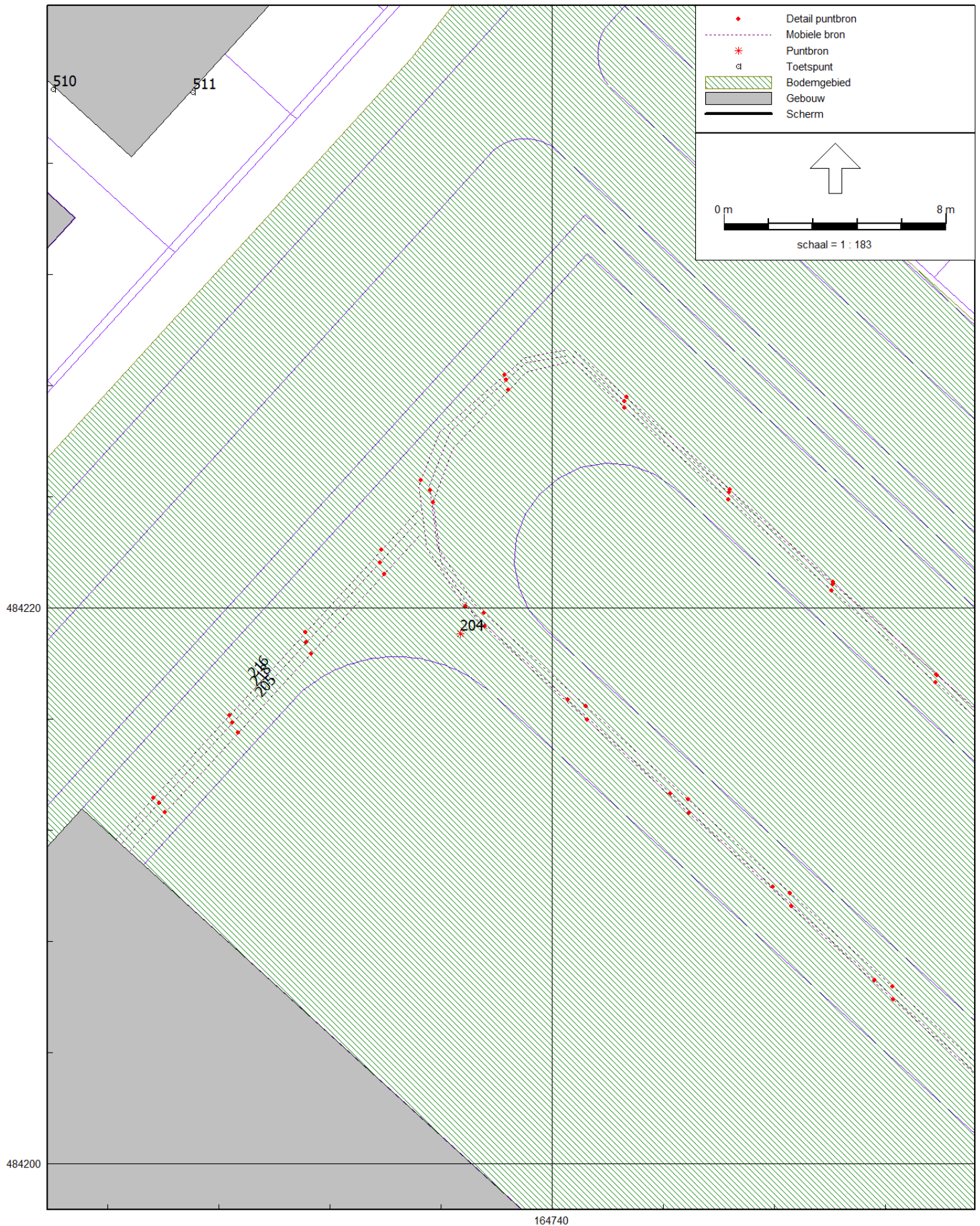
Rapport: Lijst van model eigenschappen
Model: Supermarkt Zeewolde definitief

Model eigenschap

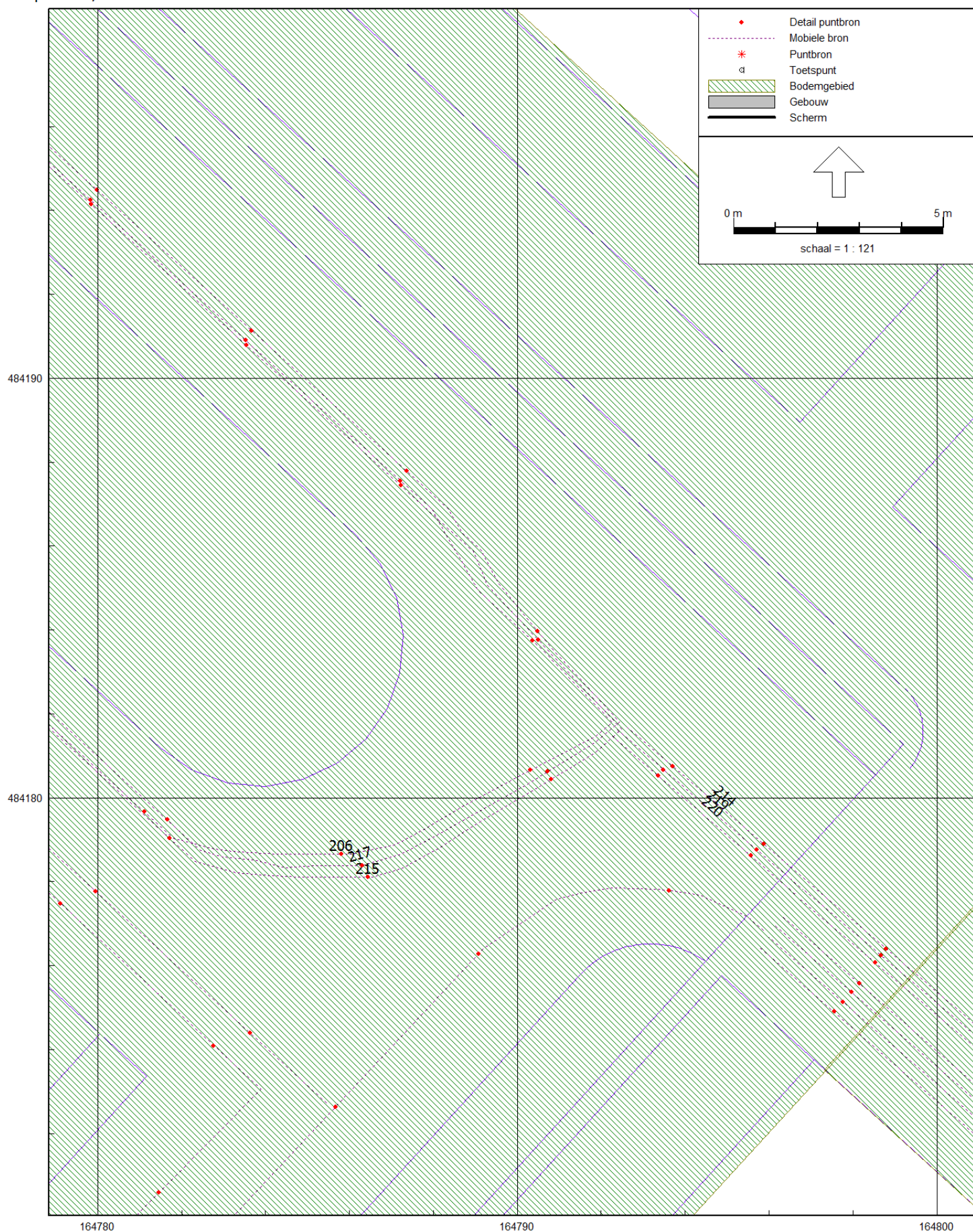
Omschrijving	Supermarkt Zeewolde definitief
Verantwoordelijke	dkoster
Rekenmethode	IL
Aangemaakt door	jlauf op 10-8-2015
Laatst ingezien door	dkoster op 2-4-2017
Model aangemaakt met	Geomilieu V3.00
Origineel project	Inrichtingslawaaï
Originele omschrijving	Supermarkt aangepast met aangepaste ligging
Geïmporteerd door	akramer op 1-3-2017
Standaard maaiveldhoogte	0
Rekenhoogte contouren	1,5
Detailniveau toetspunt resultaten	Bronresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Meteorologische correctie	Toepassen standaard, 5,0
Standaard bodemfactor	1,0
Absorptiestandaarden	HMRI-II.8

2 apr 2017, 11:00

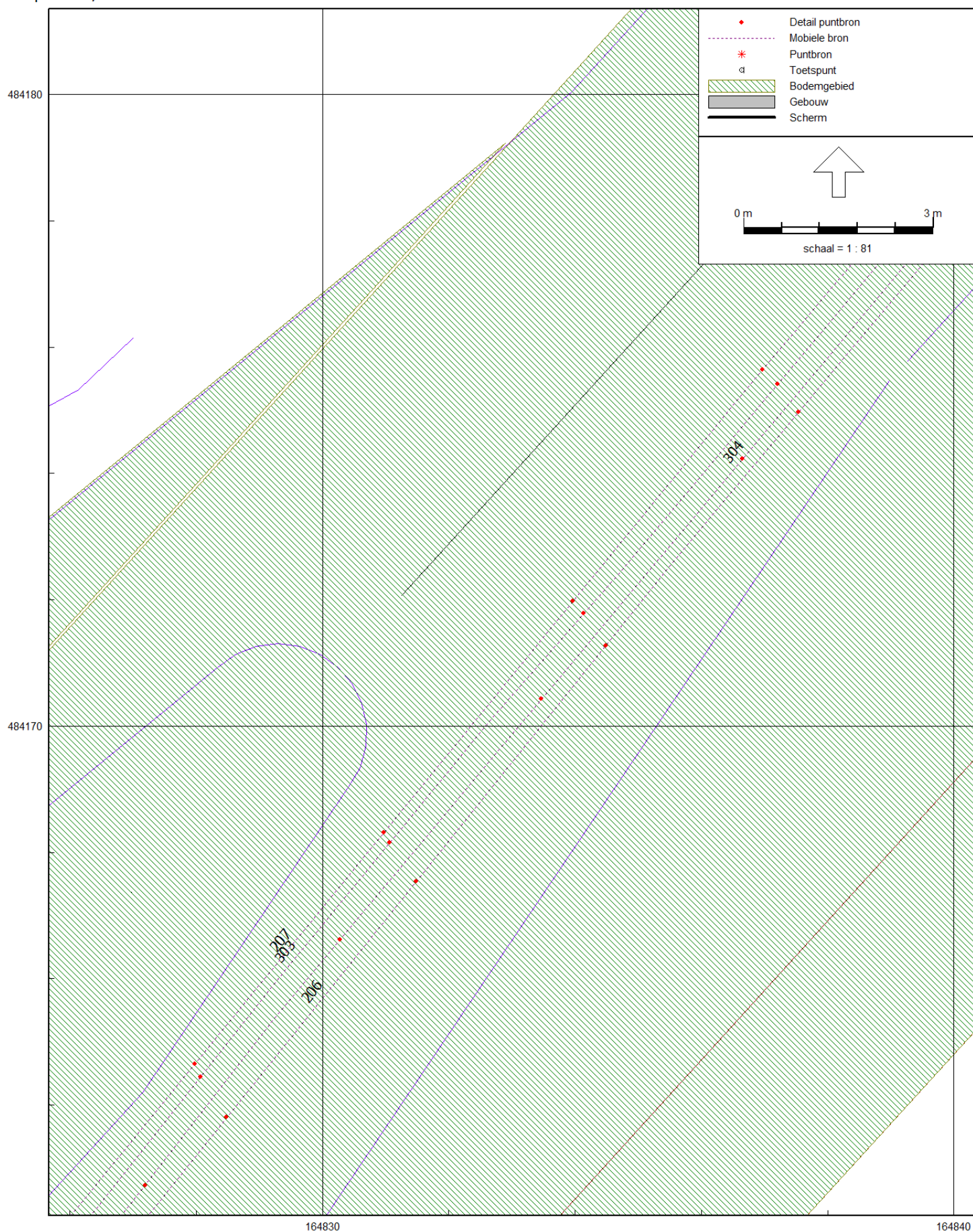




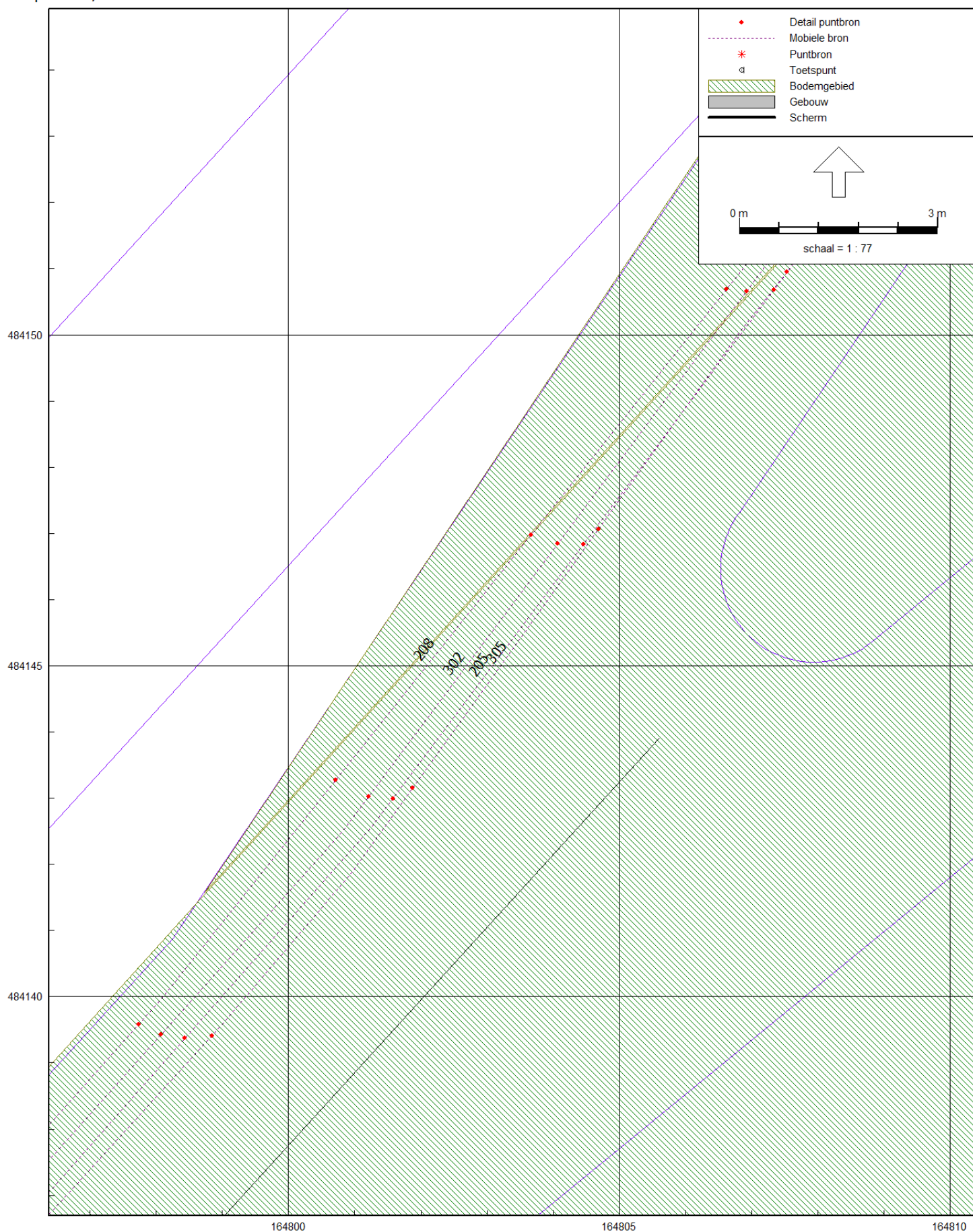
2 apr 2017, 11:29

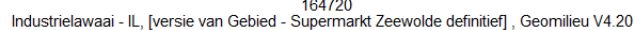


2 apr 2017, 11:29

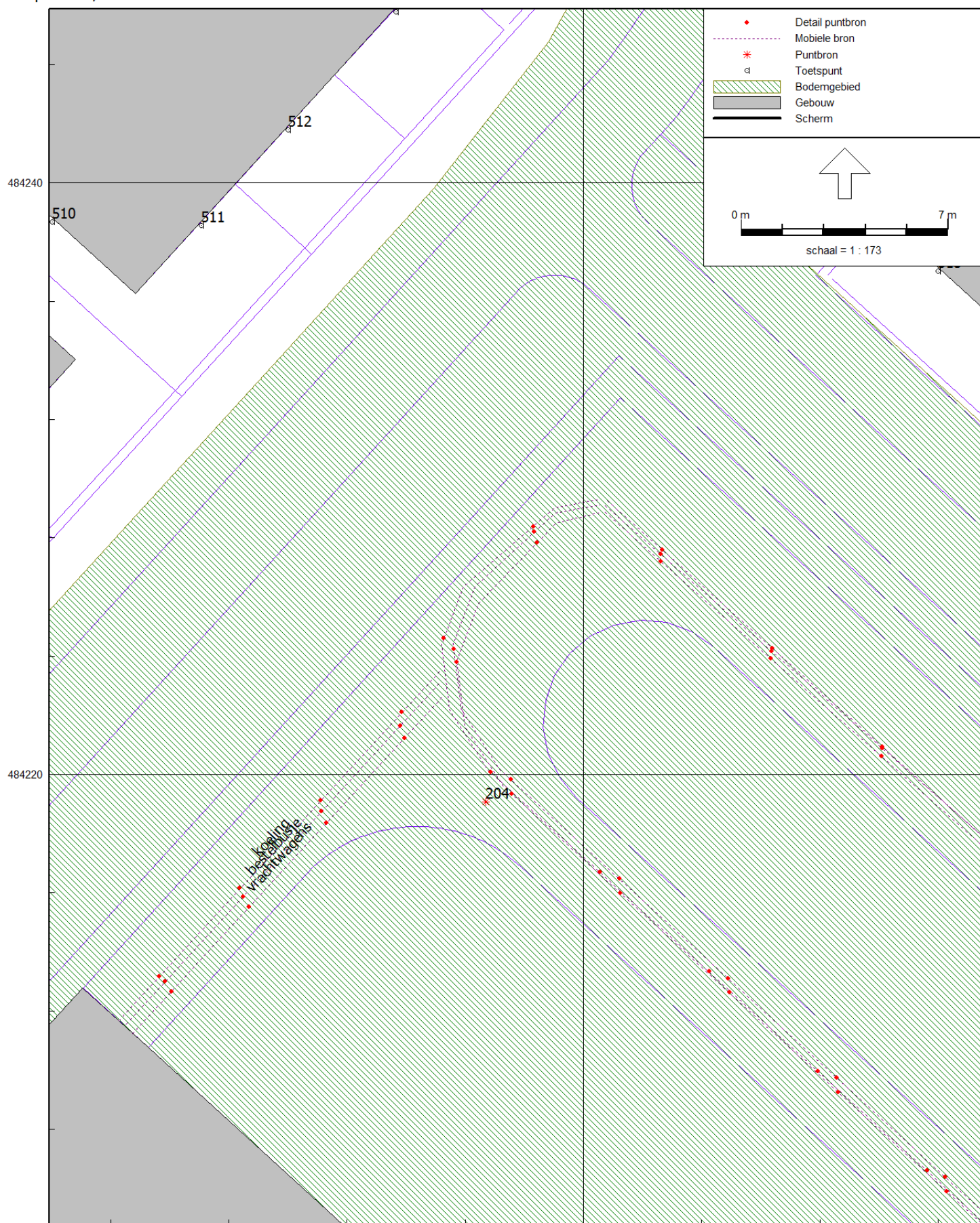


2 apr 2017, 11:29

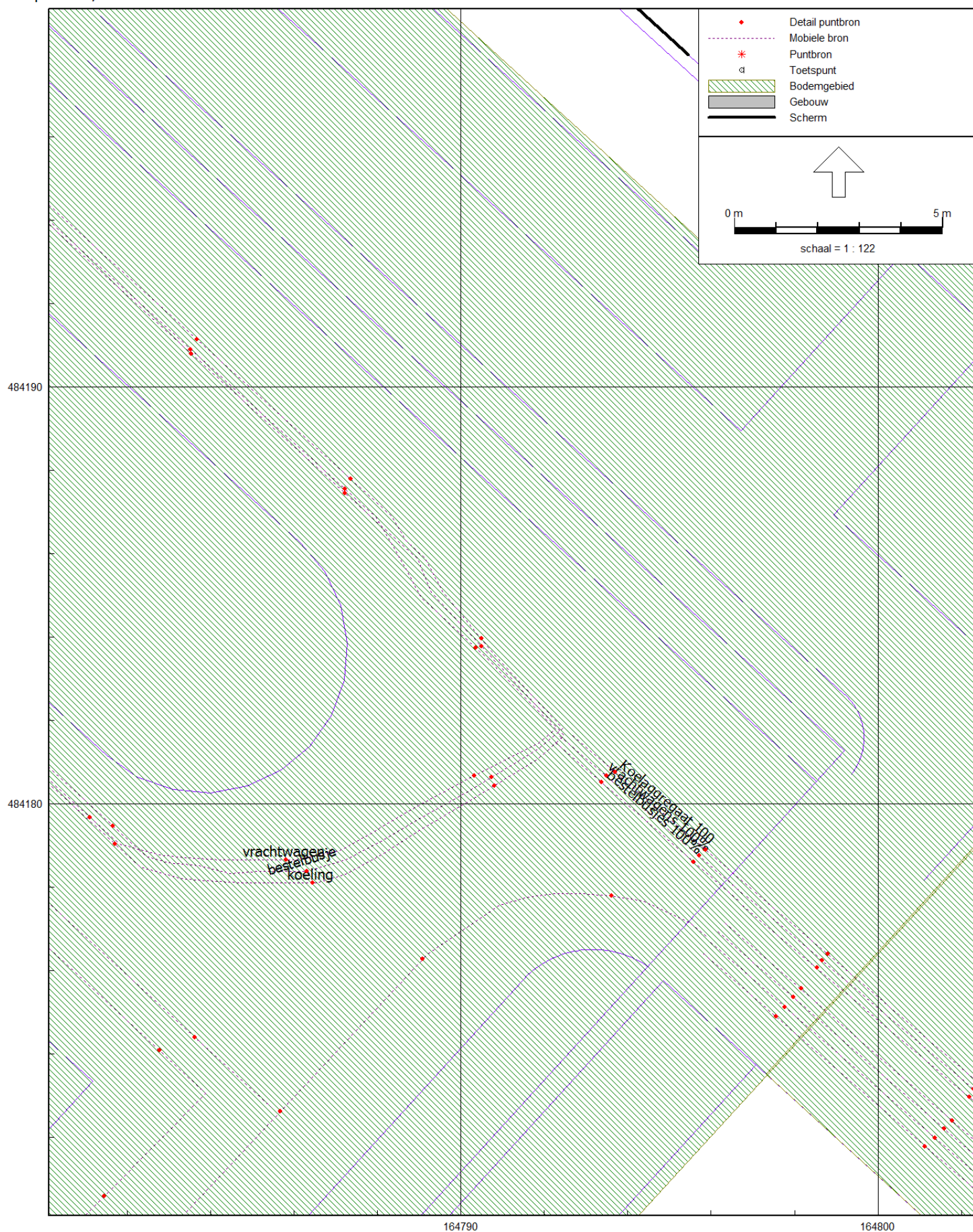




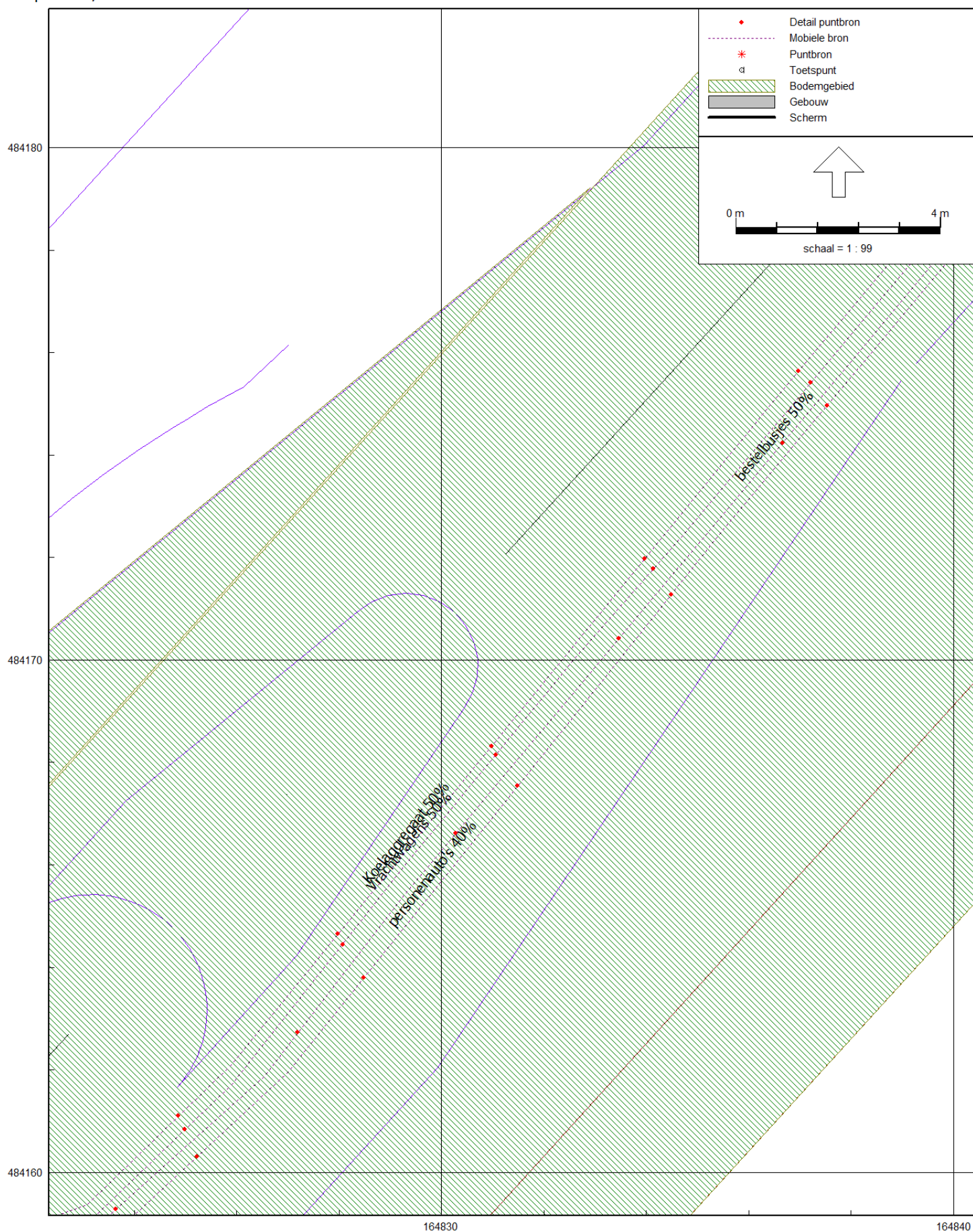
2 apr 2017, 11:34

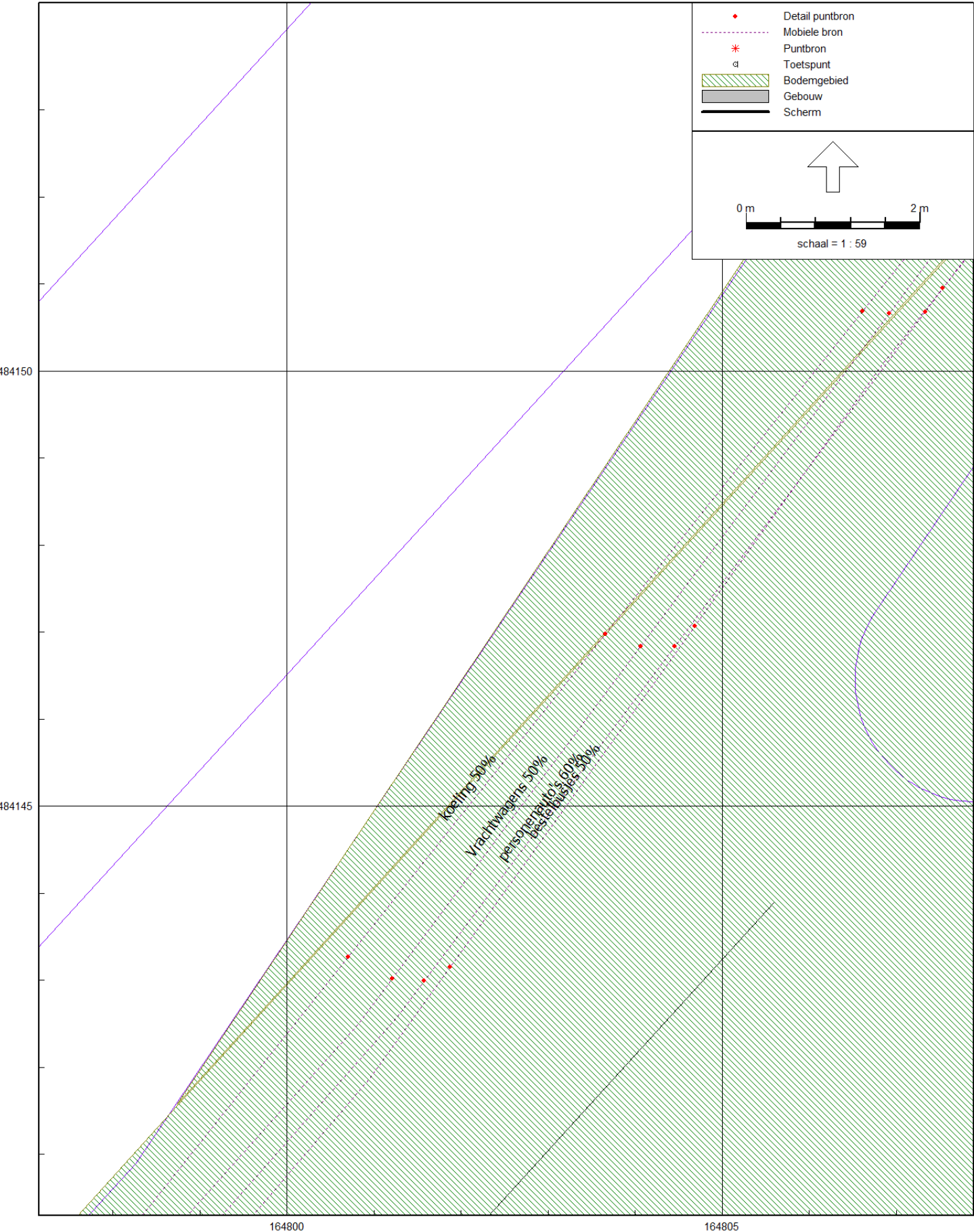


2 apr 2017, 11:05



2 apr 2017, 11:07





Model: Supermarkt Zeewolde definitief
 versie van Gebied - Gebied
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M	Hdef.	Aantal(D)	Aantal(A)	Aantal(N)	Cb(D)	Cb(A)
204	winkelwagens op asfalt 40%	0,50	0,00	Relatief	307	23	--	14,98	21,47
217	bestelbusje	1,00	0,00	Relatief	6	2	2	36,04	36,04
218	bestelbusje	1,00	0,00	Relatief	12	4	4	34,07	34,07
215	koeling	2,50	0,00	Relatief	2	--	--	40,81	--
205	vrachtwagens	1,20	0,00	Relatief	8	--	--	35,88	--
206	vrachtwagen	1,20	0,00	Relatief	4	--	--	37,79	--
216	koeling	2,50	0,00	Relatief	4	--	--	38,71	--
211	personenauto's 10%	0,75	0,00	Relatief	204	16	--	20,72	27,00
212	personenauto's 100%	0,75	0,00	Relatief	2046	154	--	10,71	17,17
213	personenauto's 20%	0,75	0,00	Relatief	408	32	--	17,86	24,15
208	personenauto's 20%	0,75	0,00	Relatief	408	32	--	17,84	24,12
207	personenauto's 20%	0,75	0,00	Relatief	408	32	--	17,86	24,15
210	personenauto's 10%	0,75	0,00	Relatief	204	16	--	20,81	27,10
219	vrachtwagens 100%	1,20	0,00	Relatief	8	--	--	37,09	--
220	bestelbusjes 100%	--	0,00	Relatief	12	4	4	35,36	35,36
209	personenauto's 20%	0,75	0,00	Relatief	408	32	--	17,86	24,15
214	Koelaggregaat 100%	2,50	0,00	Relatief	4	--	--	40,21	--
203	winkelwagens op asfalt 20%	0,50	0,00	Relatief	153	12	--	17,99	24,27
202	winkelwagens op asfalt 40%	0,50	0,00	Relatief	307	23	--	15,11	21,59
304	bestelbusjes 50%	--	0,00	Relatief	6	2	2	40,82	40,82
303	Vrachtwagens 50%	--	0,00	Relatief	4	--	--	42,77	--
205	personenauto's 60%	--	0,00	Relatief	1224	96	--	17,87	24,16
206	personenauto's 40%	--	0,00	Relatief	816	64	--	19,64	25,93
302	Vrachtwagens 50%	--	0,00	Relatief	4	--	--	42,76	--
305	bestelbusjes 50%	--	0,00	Relatief	6	2	2	40,95	40,95
207	Koelaggregaat 50%	2,50	0,00	Relatief	2	--	--	45,80	--
208	koeling 50%	2,50	0,00	Relatief	2	--	--	45,79	--

Model: Supermarkt Zeewolde definitief
versie van Gebied - Gebied

Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Cb(N)	Gem.snelheid	Max.afst.	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k
204	--	4	5,00	0,00	44,10	45,00	52,00	60,00	80,00	83,00	73,00	70,00
217	39,05	10	5,00	50,00	54,20	62,50	79,30	84,70	87,80	86,30	79,20	68,40
218	37,08	10	5,00	50,00	54,20	62,50	79,30	84,70	87,80	86,30	79,20	68,40
215	--	10	5,00	61,40	69,30	83,00	92,70	95,70	93,80	90,00	83,90	73,70
205	--	10	5,00	60,10	76,10	84,10	89,30	94,50	98,30	94,50	87,90	77,20
206	--	10	5,00	60,10	76,10	84,10	89,30	94,50	98,30	94,50	87,90	77,20
216	--	10	5,00	61,40	69,30	83,00	92,70	95,70	93,80	90,00	83,90	73,70
211	--	10	5,00	--	75,00	77,00	79,00	83,00	85,00	83,00	80,00	70,00
212	--	10	5,00	--	75,00	77,00	79,00	83,00	85,00	83,00	80,00	70,00
213	--	10	5,00	--	75,00	77,00	79,00	83,00	85,00	83,00	80,00	70,00
208	--	10	5,00	0,00	75,00	77,00	79,00	83,00	85,00	83,00	80,00	70,00
207	--	10	5,00	0,00	75,00	77,00	79,00	83,00	85,00	83,00	80,00	70,00
210	--	10	5,00	--	75,00	77,00	79,00	83,00	85,00	83,00	80,00	70,00
219	--	10	5,00	60,10	76,10	84,10	89,30	94,50	98,30	94,50	87,90	77,20
220	38,37	10	5,00	50,00	54,20	62,50	79,30	84,70	87,80	86,30	79,20	68,40
209	--	10	5,00	--	75,00	77,00	79,00	83,00	85,00	83,00	80,00	70,00
214	--	10	5,00	61,40	69,30	83,00	92,70	95,70	93,80	90,00	83,90	73,70
203	--	4	5,00	0,00	44,10	45,00	52,00	60,00	80,00	83,00	73,00	70,00
202	--	4	5,00	0,00	44,10	45,00	52,00	60,00	80,00	83,00	73,00	70,00
304	43,83	30	5,00	50,00	54,20	62,50	79,30	84,70	87,80	86,30	79,20	68,40
303	--	30	5,00	57,60	76,90	86,00	91,60	96,90	99,40	95,50	90,30	81,20
205	--	30	5,00	--	75,00	77,00	79,00	83,00	85,00	83,00	80,00	70,00
206	--	30	5,00	--	75,00	77,00	79,00	83,00	85,00	83,00	80,00	70,00
302	--	30	5,00	57,60	76,90	86,00	91,60	96,90	99,40	95,50	90,30	81,20
305	43,96	30	5,00	50,00	54,20	62,50	79,30	84,70	87,80	86,30	79,20	68,40
207	--	30	5,00	61,40	69,30	83,00	92,70	95,70	93,80	90,00	83,90	73,70
208	--	30	5,00	61,40	69,30	83,00	92,70	95,70	93,80	90,00	83,90	73,70

Model: Supermarkt Zeewolde definitief
versie van Gebied - Gebied

Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Red 31	Red 63	Red 125	Red 250	Red 500	Red 1k	Red 2k	Red 4k	Red 8k
204	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
217	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
218	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
215	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
205	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
206	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
216	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
211	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
212	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
213	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
208	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
207	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
210	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
219	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
220	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
209	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
214	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
203	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
202	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
304	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00
303	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
205	0,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00
206	0,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00
302	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
305	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00
207	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
208	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Model: Supermarkt Zeewolde definitief
 versie van Gebied - Gebied
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Type	Richt.
221	ventilatie-unit	0,10	6,00	Relatief aan onderliggend item	Normale puntbron	0,00
202	dichtslaan autoportieren	1,00	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00
201	in elkaar schuiven winkelwagens	0,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00
203	ventilatie-unit piekgeluiden	0,10	6,00	Relatief aan onderliggend item	Normale puntbron	0,00
204	afblazen remlucht vrachtwagens	1,20	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00
202	dichtslaan autoportieren	1,00	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00
202	dichtslaan autoportieren	1,00	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00
202	dichtslaan autoportieren	1,00	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00

Model: Supermarkt Zeewolde definitief
versie van Gebied - Gebied

Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Hoek	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	GeenRefl.	GeenDemping	GeenProces	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500
221	360,00	0,38	1,25	3,01	Nee	Nee	Nee	--	54,80	59,40	66,40	69,80
202	360,00	99,00	99,00	--	Nee	Nee	Nee	--	81,00	88,00	91,00	94,00
201	360,00	99,00	99,00	--	Nee	Nee	Nee	50,00	61,30	70,70	74,90	84,40
203	360,00	0,38	1,25	3,01	Nee	Nee	Nee	--	54,80	59,40	66,40	69,80
204	360,00	99,00	--	--	Nee	Nee	Nee	--	97,00	98,00	101,00	104,00
202	360,00	99,00	99,00	--	Nee	Nee	Nee	--	81,00	88,00	91,00	94,00
202	360,00	99,00	99,00	--	Nee	Nee	Nee	--	81,00	88,00	91,00	94,00
202	360,00	99,00	99,00	--	Nee	Nee	Nee	--	81,00	88,00	91,00	94,00

Model: Supermarkt Zeewolde definitief
 versie van Gebied - Gebied
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Red 31	Red 63	Red 125	Red 250	Red 500	Red 1k	Red 2k	Red 4k
221	69,50	67,70	60,50	52,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
202	93,00	92,00	89,00	87,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
201	92,00	98,90	101,50	99,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
203	69,50	67,70	60,50	52,90	0,00	-3,00	-3,00	-3,00	-3,00	-3,00	-3,00	-3,00
204	103,00	102,00	99,00	97,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
202	93,00	92,00	89,00	87,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
202	93,00	92,00	89,00	87,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
202	93,00	92,00	89,00	87,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Model: Supermarkt Zeewolde definitief
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Red 8k
221	0,00
202	0,00
201	0,00
203	-3,00
204	0,00
202	0,00
202	0,00
202	0,00

Model: Supermarkt Zeewolde definitief
versie van Gebied - Gebied

Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
501		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
502		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
503		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
504		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
505		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
506		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
507		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
508		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
509		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
510		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
511		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
512		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
513		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
514		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
515		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
516		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
517		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
518		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
519		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
520		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
521		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
522		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
523		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
524		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
525		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
527		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
528		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
529		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
530		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
531		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
532		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
533		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
526		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja

Model: Supermarkt Zeewolde definitief
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schermen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M	Hdef.	Cp	Refl.L 31	Refl.L 63	Refl.L 125	Refl.L 250	Refl.L 500
Scherf	Tuinmuur	2,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: Supermarkt Zeewolde definitief
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schermen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Refl.L 1k	Refl.L 2k	Refl.L 4k	Refl.L 8k	Refl.R 31	Refl.R 63	Refl.R 125	Refl.R 250	Refl.R 500	Refl.R 1k
Scherm	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: Supermarkt Zeewolde definitief
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schermen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Refl.R 2k	Refl.R 4k	Refl.R 8k
Scheren	0,80	0,80	0,80

Bijlage 2 Rekenresultaten langtijdgemiddelde beoorde- lingsniveau ($L_{Ar,LT}$)

Rho Adviseurs Rekenresultaten

Bijlage 2 Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau

Rapport: Resultatentabel
 Model: Supermarkt Zeewolde definitief
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten
 Groep: Lar,LT
 Groepsreductie: Nee

Naam	Toetspunt	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
501_A		1,50	27	21	11	27
501_B		5,00	30	25	20	30
502_A		1,50	37	30	25	37
502_B		5,00	39	35	32	42
503_A		1,50	31	24	19	31
503_B		5,00	36	32	29	39
504_A		1,50	34	27	24	34
504_B		5,00	38	33	31	41
505_A		1,50	42	34	28	42
505_B		5,00	43	37	33	43
506_A		1,50	44	36	29	44
506_B		5,00	45	38	33	45
507_A		1,50	45	37	30	45
507_B		5,00	46	39	33	46
508_A		1,50	45	37	30	45
508_B		5,00	46	39	33	46
509_A		1,50	41	33	26	41
509_B		5,00	42	35	30	42
510_A		1,50	42	34	26	42
510_B		5,00	43	36	28	43
511_A		1,50	45	37	29	45
511_B		5,00	46	39	32	46
512_A		1,50	44	36	29	44
512_B		5,00	45	38	31	45
513_A		1,50	43	35	28	43
513_B		5,00	44	37	31	44
514_A		1,50	40	32	25	40
514_B		5,00	40	32	27	40
515_A		1,50	46	38	31	46
515_B		5,00	47	40	32	47
516_A		1,50	47	39	31	47
516_B		5,00	48	40	33	48
517_A		1,50	47	39	31	47
517_B		5,00	48	41	33	48
518_A		1,50	47	40	32	47
518_B		5,00	49	41	33	49
519_A		1,50	48	40	31	48
519_B		5,00	49	42	33	49
520_A		1,50	48	41	31	48
520_B		5,00	50	42	33	50
521_A		1,50	49	41	31	49
521_B		5,00	50	43	32	50
522_A		1,50	46	39	25	46
522_B		5,00	49	42	26	49
523_A		1,50	40	32	22	40
523_B		5,00	45	38	28	45
524_A		1,50	43	36	22	43
524_B		5,00	51	44	30	51
525_A		1,50	48	41	24	48
525_B		5,00	49	43	24	49

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: Supermarkt Zeewolde definitief
Laeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Lar,LT
Groepsreductie: Nee

Naam					
Toetspunt	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
526_A	1,50	46	39	21	46
526_B	5,00	48	42	22	48
527_A	1,50	43	37	17	43
527_B	5,00	46	40	20	46
528_A	1,50	42	35	15	42
528_B	5,00	45	38	18	45
529_A	1,50	32	26	11	32
529_B	5,00	36	30	18	36
530_A	1,50	31	24	10	31
530_B	5,00	35	29	17	35
531_A	1,50	39	32	11	39
531_B	5,00	41	35	15	41
532_A	1,50	38	31	10	38
532_B	5,00	40	34	13	40
533_A	1,50	37	31	9	37
533_B	5,00	39	33	12	39

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 3 Rekenresultaten maximale geluidbelasting
($L_{A,max}$)

Rho Adviseurs

Rekenresultaten

Bijlage 3
Maximaal geluidniveau

Rapport: Resultatentabel
Model: Supermarkt Zeewolde definitief
LAmx totaalresultaten voor toetspunten
Groep: La,max

Naam					
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
501_A		1,50	48	36	17
501_B		5,00	53	39	25
502_A		1,50	66	42	29
502_B		5,00	68	45	37
503_A		1,50	57	38	26
503_B		5,00	60	43	36
504_A		1,50	66	34	28
504_B		5,00	67	38	37
505_A		1,50	71	48	29
505_B		5,00	71	51	37
506_A		1,50	73	53	28
506_B		5,00	73	56	37
507_A		1,50	74	55	27
507_B		5,00	74	58	36
508_A		1,50	74	55	26
508_B		5,00	74	58	35
509_A		1,50	67	47	24
509_B		5,00	67	51	33
510_A		1,50	72	53	19
510_B		5,00	72	56	29
511_A		1,50	74	55	24
511_B		5,00	74	58	34
512_A		1,50	73	55	23
512_B		5,00	73	58	33
513_A		1,50	72	53	23
513_B		5,00	72	56	33
514_A		1,50	67	48	16
514_B		5,00	68	51	28
515_A		1,50	74	55	26
515_B		5,00	74	57	33
516_A		1,50	74	55	26
516_B		5,00	74	58	33
517_A		1,50	74	56	26
517_B		5,00	74	59	33
518_A		1,50	73	57	26
518_B		5,00	73	59	32
519_A		1,50	72	58	26
519_B		5,00	72	60	32
520_A		1,50	70	59	26
520_B		5,00	72	60	32
521_A		1,50	69	60	26
521_B		5,00	71	61	31
522_A		1,50	58	58	12
522_B		5,00	59	59	19
523_A		1,50	62	51	22
523_B		5,00	67	59	28
524_A		1,50	60	51	22
524_B		5,00	67	59	28
525_A		1,50	57	57	8
525_B		5,00	59	59	15

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rho Adviseurs
Rekenresultaten

Bijlage 3
Maximaal geluidniveau

Rapport: Resultatentabel
Model: Supermarkt Zeewolde definitief
LAmix totaalresultaten voor toetspunten
Groep: La,max

Naam					
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
526_A		1,50	55	55	7
526_B		5,00	57	57	13
527_A		1,50	52	52	7
527_B		5,00	55	55	11
528_A		1,50	50	50	8
528_B		5,00	54	54	14
529_A		1,50	43	38	14
529_B		5,00	45	42	22
530_A		1,50	50	35	14
530_B		5,00	54	41	22
531_A		1,50	46	46	4
531_B		5,00	50	50	11
532_A		1,50	45	45	3
532_B		5,00	49	49	9
533_A		1,50	44	44	3
533_B		5,00	47	47	8

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 4 Rekenresultaten indirecte hinder

Rho Adviseurs Rekenresultaten

Bijlage 4 Indirecte hinder

Rapport: Resultatentabel
Model: Supermarkt Zeewolde definitief
Laeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Indirecte hinder
Groepsreductie: Nee

Naam	Toetspunt	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
501_A	1,50	16	9	-11	16	
501_B	5,00	18	11	-10	18	
502_A	1,50	20	14	-8	20	
502_B	5,00	25	18	-2	25	
503_A	1,50	24	17	-4	24	
503_B	5,00	27	20	0	27	
504_A	1,50	20	13	-8	20	
504_B	5,00	22	15	-6	22	
505_A	1,50	30	24	5	30	
505_B	5,00	31	25	5	31	
506_A	1,50	34	28	9	34	
506_B	5,00	34	28	9	34	
507_A	1,50	36	29	10	36	
507_B	5,00	35	29	9	35	
508_A	1,50	36	29	10	36	
508_B	5,00	36	29	10	36	
509_A	1,50	33	27	7	33	
509_B	5,00	33	27	8	33	
510_A	1,50	33	27	8	33	
510_B	5,00	33	27	7	33	
511_A	1,50	36	29	10	36	
511_B	5,00	36	29	10	36	
512_A	1,50	36	29	10	36	
512_B	5,00	36	29	10	36	
513_A	1,50	35	29	10	35	
513_B	5,00	36	29	10	36	
514_A	1,50	25	18	0	25	
514_B	5,00	19	13	-9	19	
515_A	1,50	36	29	10	36	
515_B	5,00	36	29	10	36	
516_A	1,50	36	30	10	36	
516_B	5,00	37	30	11	37	
517_A	1,50	36	30	11	36	
517_B	5,00	37	31	12	37	
518_A	1,50	37	30	11	37	
518_B	5,00	38	32	12	38	
519_A	1,50	37	31	12	37	
519_B	5,00	39	33	13	39	
520_A	1,50	38	31	12	38	
520_B	5,00	40	33	14	40	
521_A	1,50	39	32	13	39	
521_B	5,00	41	34	15	41	
522_A	1,50	35	29	9	35	
522_B	5,00	41	34	15	41	
523_A	1,50	35	28	9	35	
523_B	5,00	38	32	12	38	
524_A	1,50	42	35	16	42	
524_B	5,00	45	38	19	45	
525_A	1,50	44	37	18	44	
525_B	5,00	46	39	20	46	

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: Supermarkt Zeewolde definitief
Laeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Indirecte hinder
Groepsreductie: Nee

Naam					
Toetspunt	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
526_A	1,50	43	36	17	43
526_B	5,00	45	38	19	45
527_A	1,50	41	34	16	41
527_B	5,00	43	37	18	43
528_A	1,50	40	33	15	40
528_B	5,00	42	36	17	42
529_A	1,50	33	27	8	33
529_B	5,00	36	30	11	36
530_A	1,50	36	30	12	36
530_B	5,00	39	32	15	39
531_A	1,50	37	31	12	37
531_B	5,00	40	33	15	40
532_A	1,50	36	30	12	36
532_B	5,00	39	32	14	39
533_A	1,50	35	29	11	35
533_B	5,00	38	31	13	38

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het uitwerkingsplan Zeewolde Polderwijk - Molenbuurt met identificatienummer NL.IMRO.0050.UPMOLENBUURT-VS01 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 - Noord' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0050.BPPolderwijkNoord-VG01 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' of 'Wonen - Woongebouw' 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 scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. voet- en rijwielpaden;
 - c. ontsluitingswegen;
 - d. dagrecreatieve voorzieningen;
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. openbare nutsvoorzieningen;
 - g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. bermen en beplanting;
- met de daarbijbehorende:
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 **Bouwregels**

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

3.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,50 m;
- b. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt maximaal 6,00 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 5,00 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen;

met de daarbij behorende:

b. bouwwerken, geen gebouwen en bijbehorende bouwwerken zijnde;

c. paden;

d. opritten en andere verhardingen;

e. openbare nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 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 meter, met dien verstande dat ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding-1' een erfafscheiding ten hoogste 2 meter bedraagt;

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 5 Verkeer - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- waarbij gestreefd wordt naar een inrichting gericht op hoofdzakelijk een verblijfsfunctie
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- g. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op of in de voor 'Verkeer - 2' aangewezen gronden mogen geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken

De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden woningen alsmede woongebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- woongebouw', 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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven maximum goothoogte;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maximum bouwhoogte;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedraagt het aantal woningen per bouwvlak niet meer dan het aangeduide aantal.

6.2.2 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.

6.2.3 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.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 *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.

Artikel 7 Wonen - Woongebouw

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met een woongebouw en bijbehorende bouwwerken;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maximum bouwhoogte.

7.2.2 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 ten hoogste 1,00 m en achter de voorgevel ten hoogste 2,00 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen bijbehorende bouwwerken zijnde, bedraagt ten hoogste 3,00 m met uitzondering van vlaggenmasten, hiervan bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 6,00 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 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 voor 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 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 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.

9.2 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.

9.3 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 10 Algemene gebruiksregels

10.1 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,

10.2 Afwijken van de gebruiksregels

Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.1 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 11 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 12 Overgangsrecht

12.1 **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.

12.2 **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 13 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

**Regels van het
Uitwerkingsplan Zeewolde Polderwijk - Molenbuurt,
van de gemeente Zeewolde.**

Aldus vastgesteld in de vergadering van
Burgemeester en Wethouders

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
woningstofferderij

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.

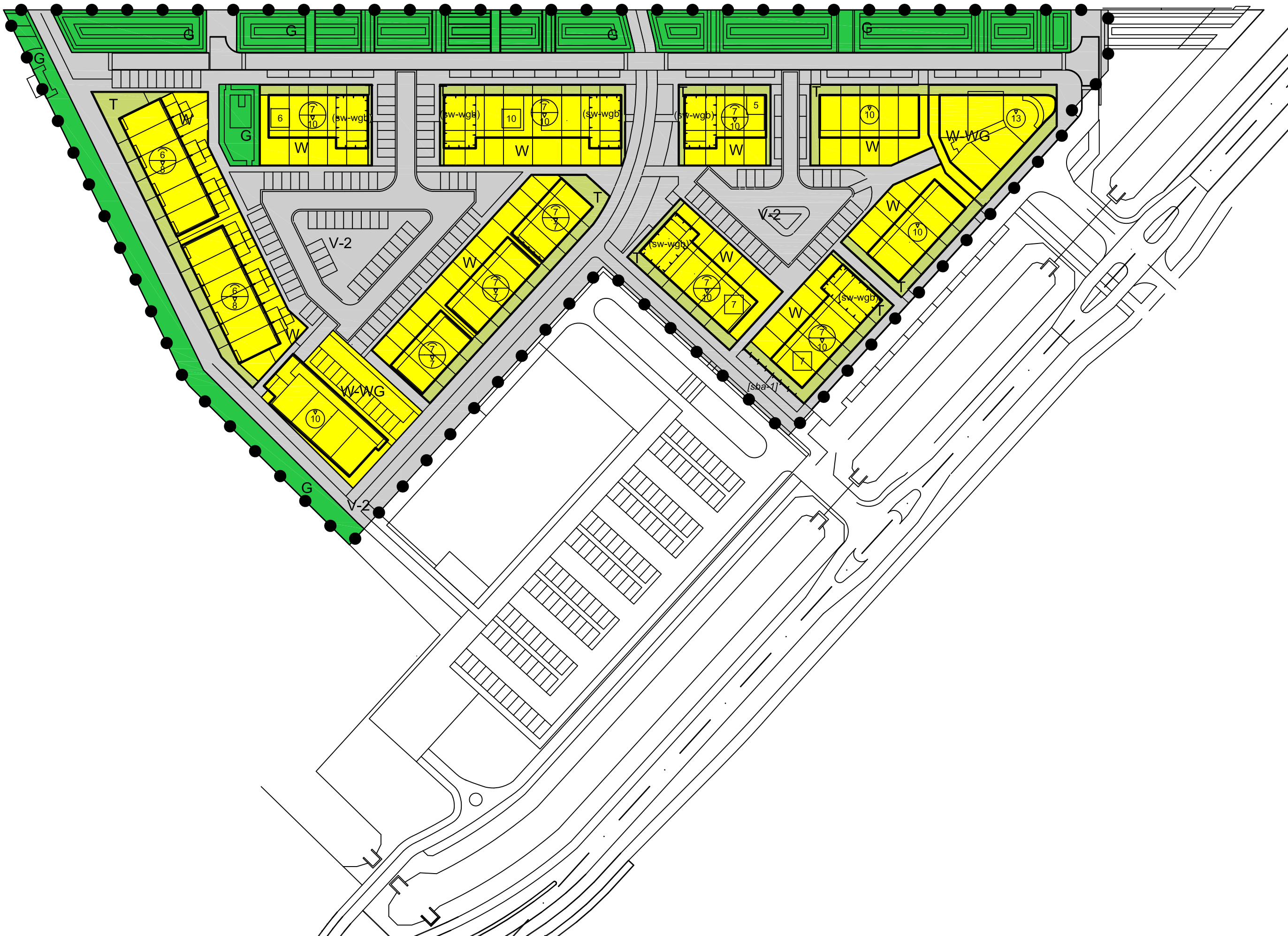
Regeling in huidige en toekomstige bestemmingsplannen

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.

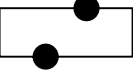
4. Procedure notitie

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.

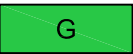
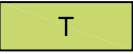
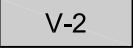
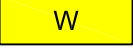
Dit beleid vormt de basis voor de toets aan artikel 2.5.30 van de bouwverordening en de huidige en toekomstige bestemmingsplannen.



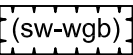
Plangebied

 Zeewolde Polderwijk - Molenbuurt

Enkelbestemmingen

-  Groen
-  Tuin
-  Verkeer - 2
-  Wonen
-  Wonen - Woongebouw

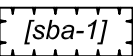
Functieaanduidingen

 specifieke vorm van wonen - woongebouw

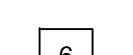
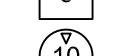
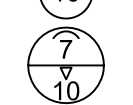
Bouwvlakken

 bouwvlak

Bouwaanduidingen

 specifieke bouwaanduiding - 1

Maatvoeringen

-  maximum aantal wooneenheden
-  maximum bouwhoogte (m)
-  maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Gemeente Zeewolde

Zeewolde Polderwijk - Molenbuurt



N

Uitwerkingsplan

project	20161507	vastgesteld	18-04-2017
formaat	A2	ontwerp	08-02-2017
schaal	1:1000	voorontwerp	
kaart	1/1	concept	01-12-2016
getekend	PVD		
idn	NL.IMRO.0050.UPMOLENBUURT-VS01		



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

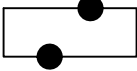
w

www.rho.nl

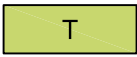
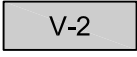
e

info@rho.nl

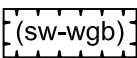
Plangebied

 Zeewolde Polderwijk - Molenbuurt

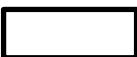
Enkelbestemmingen

-  Groen
-  Tuin
-  Verkeer - 2
-  Wonen
-  Wonen - Woongebouw

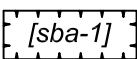
Functionaanduidingen

 specifieke vorm van wonen - woongebouw

Bouwvlakken

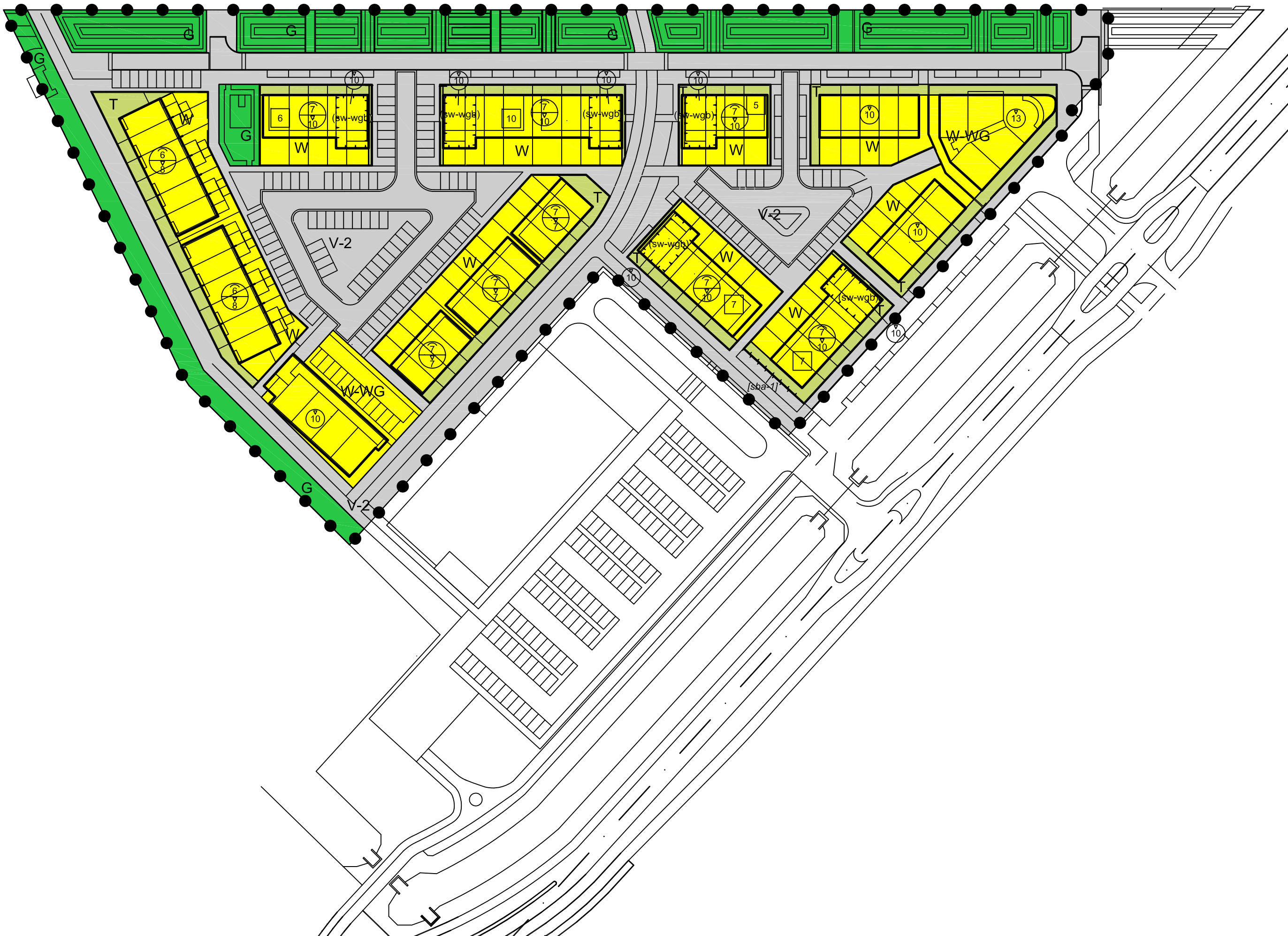
 bouwvlak

Bouwaanduidingen

 specifieke bouwaanduiding - 1

Maatvoeringen

-  maximum aantal wooneenheden
-  maximum bouwhoogte (m)
-  maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)



Gemeente Zeewolde
Zeewolde Polderwijk - Molenbuurt

Uitwerkingsplan



project	20161507		
formaat	A2	vastgesteld	18-04-2017
schaal	1:1000	ontwerp	08-02-2017
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	01-12-2016
idn	NL.IMRO.0050.UPMOLENBUURT-VS01		



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl