

GEMEENTE ZEEWOLDE

UITWERKINGSPLAN ZEEWOLDE POLDERWIJK -
MOLENBUURT FASE 2 (4 KAVELS)



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 1

- 1.1 Aanleiding 1
- 1.2 Opbouw toelichting 2

HOOFDSTUK 2 KARAKTER WATERKWARTIER 3

HOOFDSTUK 3 PLANUITGANGSPUNTEN 4

- 3.1 Context 4
- 3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten 4
- 3.3 Openbare ruimte 7
- 3.4 Bijbehorende bouwwerken 7

HOOFDSTUK 4 BELEID EN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 9

- 4.1 Wegverkeerslawaaï 9
- 4.2 Waterparagraaf 10

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE REGELING 11

- 5.1 Opzet 11
- 5.2 Erfbebouwingsregeling 11
- 5.3 Tuin 15
- 5.4 Wonen 15

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID 16

- 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 16
- 6.2 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie 16

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- Bijlage 1 Akoestisch onderzoek**

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 17

Artikel 1	Begrippen	17
Artikel 2	Wijze van meten	21

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 22

Artikel 3	Tuin	22
Artikel 4	Wonen	23

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 25

Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 6	Algemene bouwregels	26
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	27
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	28
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	29

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 30

Artikel 10	Overgangsrecht	30
Artikel 11	Slotregel	31

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1	Aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis
Bijlage 2	Parkeernormen

toelichting

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. Inmiddels is het eerste deel, het Parkkwartier, nagenoeg ontwikkeld.

In het geldende bestemmingsplan "Polderwijk-Noord" is voor de ontwikkeling van fase 2 rekening gehouden middels een uit te werken bestemming (Gemengd) waarbinnen met inachtneming van de uitwerkingsregels (gefaseerde) woningbouw mag plaatsvinden.

Hiervoor is in 2018 het uitwerkingsplan Zeewolde Polderwijk - Molenbuurt fase 2 vastgesteld. Dit uitwerkingsplan maakt de ontwikkeling van circa 122 woningen mogelijk. In dit uitwerkingsplan zijn drie kavels niet in het uitwerkingsplan meegenomen. In het reeds vastgestelde uitwerkingsplan zijn deze kavels niet meegenomen, omdat de beoogde woningen op deze kavels niet voldeden aan de geluidsnormen conform de Wet geluidshinder. Ook is het bouwvlak van een kavel aan het Roode Hert te dicht op het naastgelegen bouwvlak gesitueerd. Hierdoor wordt niet voldaan aan de gewenste afstand van 6 meter tussen twee vrijstaande woningen.

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 uitwerking van de nog 3 overgebleven kavels en de aanpassing van het bouwvlak van een kavel aan het Roode Hert in de tweede fase van de Molenbuurt. In onderstaande figuur is de ligging van de kavels aangegeven.



Figuur 1.1. Uitsnede geldend bestemmingsplan Polderwijk - Noord

1.2 Opbouw toelichting

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

HOOFDSTUK 2 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 de drie resterende uit te werken kavels in fase 2 van de 'Molenbuurt' plaats, alsmede de aanpassing van het bouwvlak van een kavel aan het Rooorde Hert. In het volgende hoofdstuk wordt een beschrijving van de stedenbouwkundige uitgangspunten gegeven. Figuur 3.1 geeft de ligging van het plangebied weer.



Figuur 2.1 Luchtfoto van het plangebied (bron: Kadaster)

HOOFDSTUK 3 PLANUITGANGSPUNTEN

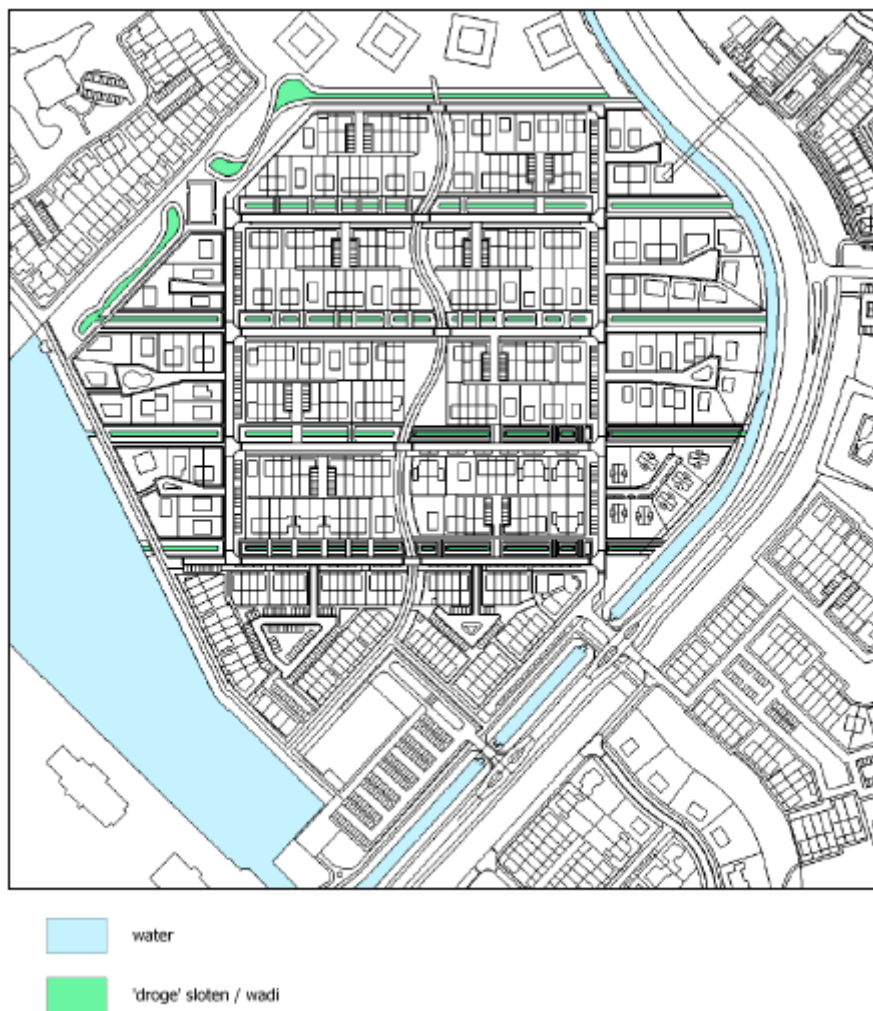
3.1 Context

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.

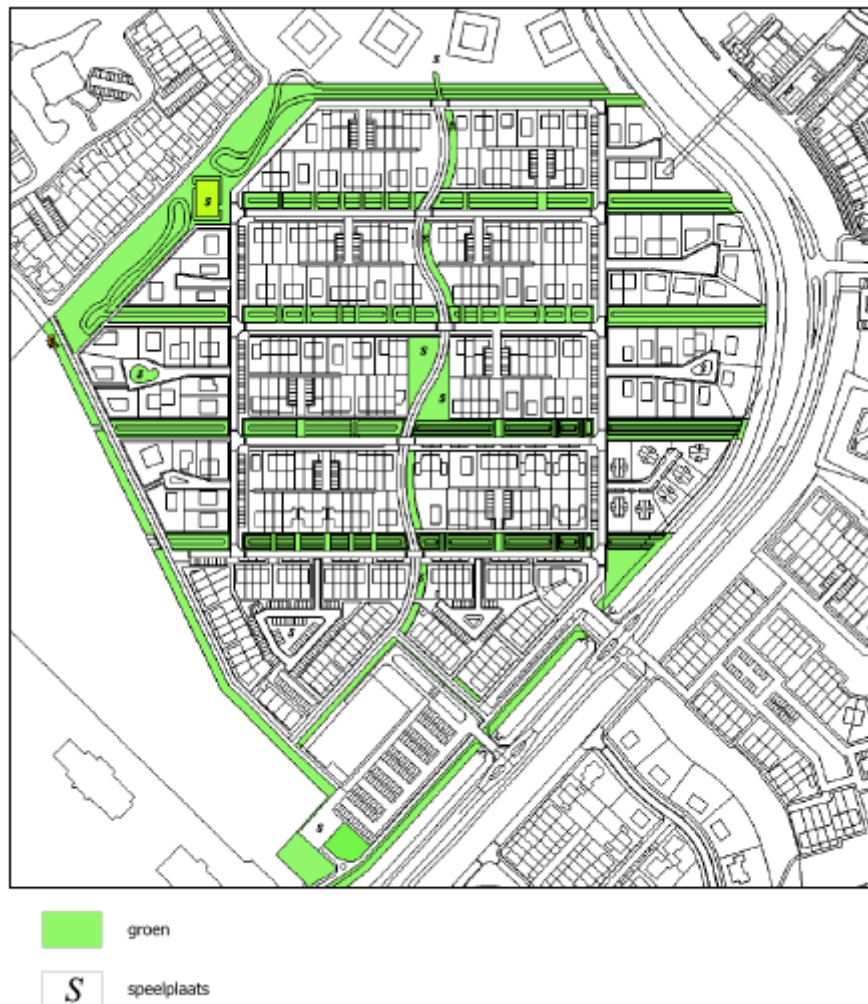
3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

3.2.1 *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 3.1. Waterstructuur Molenbuurt



Figuur 3.2. Groenstructuur Molenbuurt

3.2.2 Uitgangspunten fase 2

Het plangebied maakt deel uit van het zuidelijk deel van het centrale deel van het gebied Molenbuurt (fase 2). Voor deze fase is op 5 juni 2018 het uitwerkingsplan Zeewolde Polderwijk - Molenbuurt fase 2 vastgesteld waarmee de ontwikkeling van 119 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt is met een diversiteit aan woningtypes (circa 25 vrijstaande woningen en 94 woningen van het type vrijstaand/geschakeld, twee-onder-één kap en rijenwoningen). De drie kavels in het oostelijk plandeel zijn hierin niet meegenomen, waardoor het totaal aantal te ontwikkelen woningen in fase 2 van de woonwijk Molenbuurt 122 bedraagt.

Het woongebied Molenbuurt fase 2 vormt het meest zuidelijk gebied tussen twee oost-west gelegen assen, waarbij alle woningen op de hoofdstructuur zijn georiënteerd. In het centrale deel wordt voorzien in de bouw van een combinatie van rijenwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande/geschakelde woningen in een vrij dicht bebouwingspatroon. Het gebied aan de uiteinden, waar onderhavige kavels gesitueerd zijn, wordt benut voor het merendeel vrijstaande kavels met enkel een blok twee-onder-één-kapwoningen en zijn georiënteerd op de Waterlinie en de Zeewolderweg.

De noordelijke bebouwingsrand vormt de afronding van de tweede fase en is georiënteerd op de ten noorden daarvan te ontwikkelen groenzone die tevens de scheiding vormt tussen de tweede fase en het verder te ontwikkelen woongebied.



Figuur 3.3. Inrichtingsschets Molenbuurt fase 2

3.3 Openbare ruimte

De openbare ruimte 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 openbare ruimtes waar geparkeerd en gespeeld kan worden.

3.4 Bijbehorende bouwwerken

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

Op deze landelijke regeling wordt met dit uitwerkingsplan aangesloten in die zin dat het uitwerkingsplan alleen ruimte biedt voor vergunningvrije bouwwerken en in principe geen eigen regeling meer kent. Alleen voor zover dit leidt tot een onevenredige beperking van 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 is in paragraaf 5.2 toegelicht.

HOOFDSTUK 4 BELEID EN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In hoofdstuk 5 van het op 5 juni 2018 vastgestelde Uitwerkingsplan Zeewolde - Molenbuurt fase 2 is beschreven op welke manier rekening is gehouden met het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten die in het uitwerkingsgebied van fase 2 van de Molenbuurt een rol spelen. In die onderbouwing zijn ook de onderhavige woningen meegenomen.

Voor de in dit plan opgenomen woningen zijn aanvullend daarop uitsluitend de aspecten wegverkeerslawaaï en water relevant.

4.1 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

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege weg verkeerslawaaï op het plan Molenbuurt/Havenkwartier, met als doel om na te gaan in hoeverre nieuw te realiseren woningen kunnen worden gerealiseerd binnen de randvoorwaarden van de Wet geluidhinder. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1.

Uit dat onderzoek blijkt dat de nieuw te realiseren/te verleggen weg de Omloop na realisatie van de Polderwijk de voorkeursgrenswaarde (48 dB) in het plandeel voor de 3 kavels langs deze weg wordt overschreden (zie figuur 4.1). De maximaal toegestane grenswaarde (58 dB) wordt echter niet overschreden. Het realiseren van de woningen in het plan is derhalve mogelijk binnen de randvoorwaarden van de Wet geluidhinder met toepassing van een hogere waarde procedure.



Figuur 4.1 Geluidzones weg verkeerslawaaï (groen = 48 dB, rood = 58 dB)

Voor de 3 te bouwen woningen langs de Omloop wordt een hogere waarde procedure worden gevoerd die gelijk oploopt met de ter inzage legging van het ontwerp-uitwerkingsplan.

De kavel aan het Roode Hert ligt ruim buiten de geluidzone en voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

4.2 Waterparagraaf

Onderdeel van de ruimtelijke ontwikkelingen is het realiseren van een nieuwe kering op de randen van het Havenkwartier. Hierdoor ontstaan nieuwe beschermingszones (kernzone, binnenbeschermingszone en buitenbeschermingszone) welke deels overlappen met sommige kavels binnen het voorliggende bestemmingsplan. De exacte ligging van deze zoneringen wordt in de legger bepaald. Binnen deze zoneringen is sprake van beperkingen van toegestane activiteiten welke zijn vastgelegd in de Keur, beleid en de aangepaste legger van Waterschap Zuiderzeeland.

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE REGELING

5.1 Opzet

Dit uitwerkingsplan bestaat uit een nadere uitwerking van de regels en de bestemmingen van het vigerende bestemmingsplan "Polderwijk-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.

5.2 Erfbebouwingsregeling

Toelichting regeling vergunningvrij bouwen

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

Bebouwingsgebied:

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

Achtererfgebied:

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

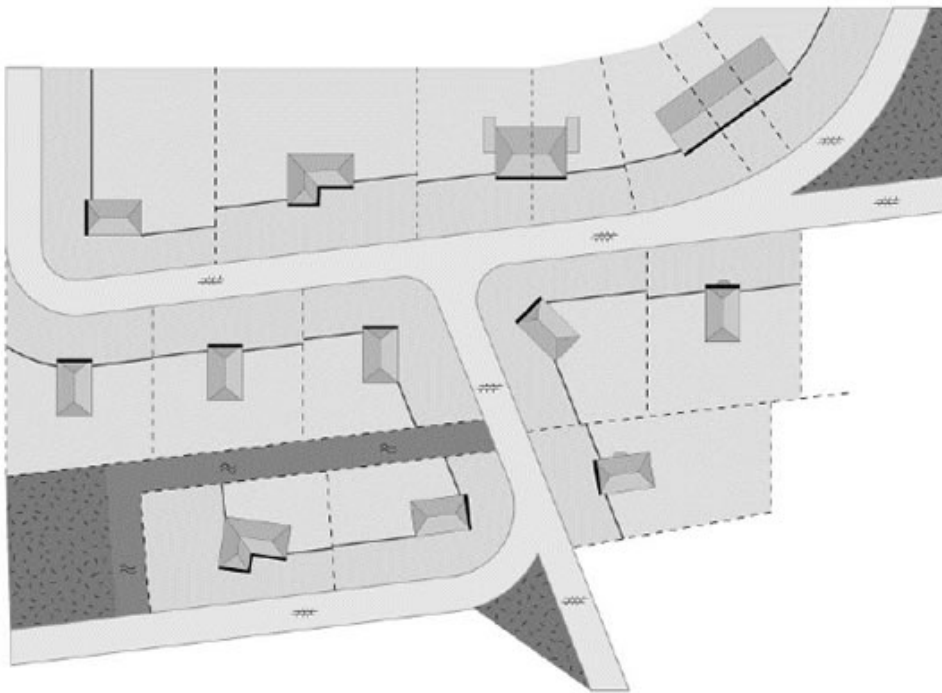
Door toevoeging van het begrip bebouwingsgebied wordt duidelijk dat de omvang van het deel van het achtererfgebied dat mag worden bebouwd wordt bepaald aan de hand van de actuele omvang van het hoofdgebouw.

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

Achtererfgebied

Legenda

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



Figuur 5.1. 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) bouw mogelijkheden kan ontstaan.

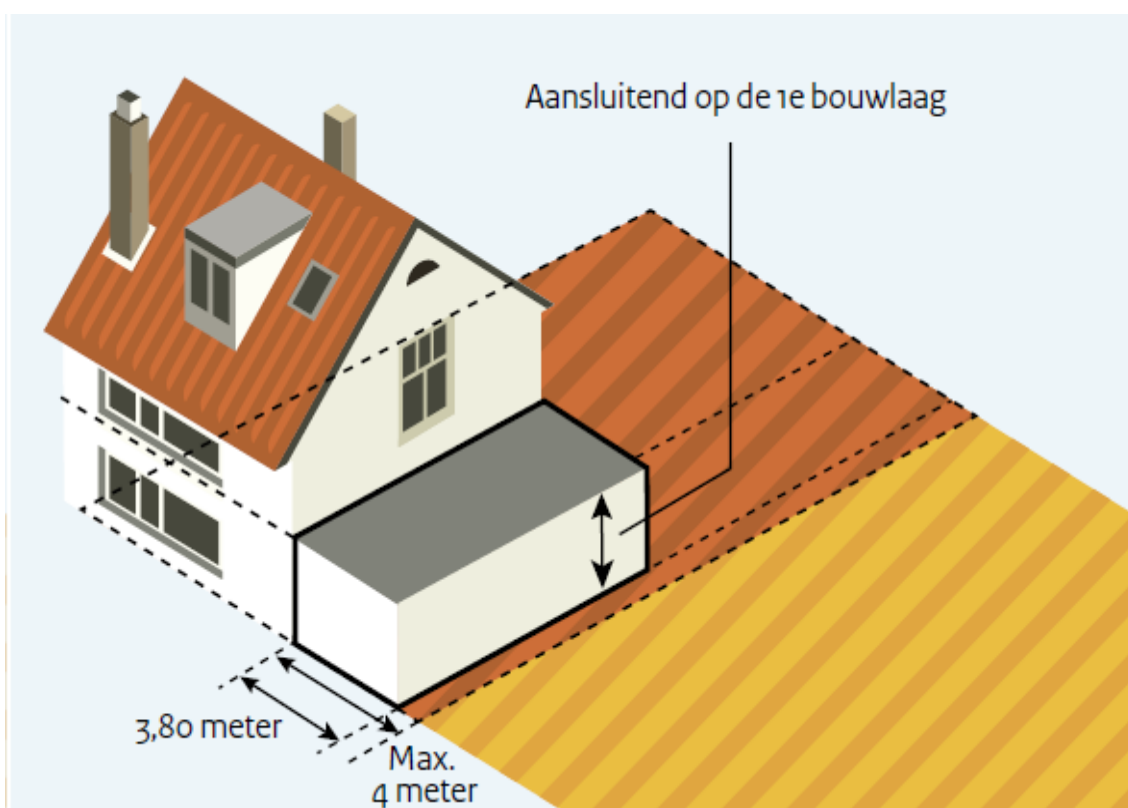
In veel gevallen kan het aanvaardbaar zijn dat ook in zijtuinen wordt gebouwd. In die situaties kent het bestemmingsplan een aanvullende regeling ten opzichte van het in het Bor toegestane bouwen in het achtererfgebied. Daar waar in het bestemmingsplan in zijtuinen mag worden gebouwd is voorzien in een 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.

Het wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt echter ongewenst geacht dat het erfbouwingsgebied tussen vrijstaande woningen of blokken van rijtjes- of twee-onder-één-kap woningen wordt bebouwd met bijbehorende bouwwerken met opbouwen.



Figuur 5.2. Ongewenste opbouwen bij woningen

Hierdoor wordt het stedenbouwkundig beeld dat een open karakter (tussen de woningen) beoogd teniet gedaan. Omdat het bouwvlak in theorie volledig mag worden bebouwd met hoofdgebouwen, is een regeling opgenomen die ervoor zorgt dat het *oorspronkelijke* hoofdgebouw ten minste 3 meter vanaf de zijdelingse perceelgrens wordt gebouwd. Tussen de woningen kunnen op die manier uitsluitend bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, waaronder ook de uitbreiding van het hoofdgebouw wordt verstaan. De regeling voor bijbehorende bouwwerken staat tot 4 meter vanaf het hoofdgebouw maar één bouwlaag toe (zie figuur 6.3), waardoor een kapconstructie tussen de woningen, zoals afgebeeld in figuur 6.2, kan worden voorkomen.



Figuur 5.3. Maatvoering bijbehorende bouwwerken naast/tussen hoofdgebouwen

Voor het bepalen van het erfbebouwingsgebied 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 erfbebouwingsgebied.

5.3 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).

5.4 Wonen

De bestemming 'Wonen' heeft betrekking op de 4 in het plangebied aanwezige percelen bedoeld voor grondgebonden woningen van de Molenbuurt, fase 2. Dit betreffen de woningen inclusief de daarbijbehorende achter- en zijtuinen. De bouwregels van de woningen (hoofdgebouwen) zijn afgestemd op de in paragraaf 3.2 beschreven woningtypen. De situering van de hoofdgebouwen is vastgelegd in het bouwvlak. Buiten het bouwvlak is ruimte voor (vergunningvrije) erfbouw (zie paragraaf 5.2).

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.

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

6.1 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 uitwerkingsplan te hebben.

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

Het ontwerp-uitwerkingsplan is vervolgens als ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ter inzage gelegd. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze kenbaar te maken.

6.2 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 bouwkavels. Met de grondexploitatie is de economische uitvoerbaarheid van de nog uit te werken en realiseren bestemmingen aangetoond.

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

bijlagen
bij de toelichting

BIJLAGE 1

Zeewolde

Molenbuurt/Havenkwartier

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

identificatie

projectnummer:

20171629

projectleider:

Joske Poelstra

auteur(s):

R. Koster

planstatus

datum:

13-11-2018

opdrachtgever:

Gemeente Zeewolde

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Toetsingskader	4
2.1. Wegverkeerslawaaï	4
2.1.1. Algemeen	4
2.1.2. Nieuwe situaties	5
2.1.3. 30 km-wegen	5
2.1.4. Toetsingskader Molenbuurt/Havenkwartier	5
3. Berekeningen	6
3.1. Rekenmethoden	6
3.2. Uitgangspunten de Omloop	6
3.3. Wegverkeerslawaaï rekenmodel	7
4. Berekeningsresultaten	9
4.1. Contourberekeningen	9
4.2. Contouren $h_o = +1,5$ m (begane grond)	10
4.3. Contouren $h_o = +4,5$ m (eerste verdieping)	11
4.4. Contouren $h_o = +7,5$ m (tweede verdieping)	12
5. Conclusie	13

Bijlagen:

Bijlage 1:	Begrippen
Bijlage 2:	Figuren
Bijlage 3:	Invoergegevens rekenmodel (wegen)

1. Inleiding

3

In opdracht van de gemeente Zeewolde is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï op het plan Molenbuurt/Havenkwartier.

Het doel van het onderzoek is om na te gaan in hoeverre nieuw te realiseren woningen kunnen worden gerealiseerd binnen de randvoorwaarden van de Wet geluidhinder.

In voorliggende rapportage zijn de uitgangspunten, berekeningsresultaten en toetsing weergegeven. De gehanteerde akoestische begrippen worden in bijlage 1 toegelicht.

2. Toetsingskader

2.1. Wegverkeerslawaaï

2.1.1. Algemeen

Wettelijke zones langs wegen

Langs alle wegen, met uitzondering van 30 km-wegen en woonerven, bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege een weg aan bepaalde wettelijke normen dient te voldoen. De breedte van een geluidzone voor wegen is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de binnen- of buitenstedelijke ligging. De breedte van een geluidzone van een weg is in tabel 2.1 weergegeven.

Tabel 2.1: *schema zonebreedte aan weerszijden van de weg volgens artikel 74 Wgh*

aantal rijstroken	breedte van de geluidzone [m]	
	buitenstedelijk gebied	stedelijk gebied
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

De breedte van de geluidzone wordt hierbij gemeten vanaf de as van de weg en is gelegen aan de buitenste rand van de weg.

In artikel 1 van de Wgh zijn de definities opgenomen van stedelijk en buitenstedelijk gebied. Deze definities luiden:

- *stedelijk gebied*: gebied binnen de bebouwde kom, doch, voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg;
- *buitenstedelijk gebied*: gebied buiten de bebouwde kom alsmede, voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg;

Dosismaat L_{den}

De berekende geluidsniveaus wordt beoordeeld op basis van de Europese dosismaat L_{den} (L_{day-evening-night}). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. De berekende geluidwaarde in L_{den} vertegenwoordigt het gemiddelde geluidniveau over een etmaal.

Aftrek op basis van artikel 110g Wgh

De in de Wgh genoemde grenswaarden gelden inclusief de standaard aftrek op basis van artikel 110g van de Wgh. Dit artikel houdt in dat een aftrek mag worden gehanteerd welke anticipeert op het stiller worden van het verkeer in de toekomst door innovatieve maatregelen aan de voertuigen. Voor wegen met een representatief te achten snelheid lager dan 70 km/u geldt een aftrek van 5 dB. Voor wegen met een representatief te achten snelheid van 70 km/u of hoger geldt de volgende aftrek:

- 4 dB voor situaties dat de geluidbelasting zonder aftrek artikel 3.4 RMG 2012 57 dB bedraagt;
- 3 dB voor situaties dat de geluidbelasting zonder aftrek artikel 3.4 RMG 2012 56 dB bedraagt;
- 2 dB voor andere waarden van de geluidbelasting.

De toegestane aftrek conform artikel 3.4 uit het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is op alle genoemde geluidbelastingen toegepast, tenzij anders vermeld.

2.1.2. Nieuwe situaties

Voor de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidzone van een weg, gelden bepaalde voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend, nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de maximaal toelaatbare hogere waarde niet te boven gaan. De maximale ontheffingswaarde voor wegen is op grond van artikel 83 Wgh afhankelijk van de ligging van de bestemmingen (binnen- of buitenstedelijk). Bestemmingen met een binnenstedelijke ligging, maar binnen de geluidzone van een autosnelweg, worden bij het bepalen van de geluidzone voor die autosnelweg gerekend tot buitenstedelijk gebied.

2.1.3. 30 km-wegen

Wegen met een maximumsnelheid van 30 km/u of lager zijn op basis van de Wgh niet gezoneerd. Akoestisch onderzoek zou achterwege kunnen blijven. Echter dient op basis van jurisprudentie in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Indien dit niet het geval is, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidbelasting aan de gevels noodzakelijk, mogelijk en/of doelmatig zijn. Ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidbelasting wordt bij gebrek aan wettelijke normen aangesloten bij de benaderingswijze die de Wgh hanteert voor gezoneerde wegen. Vanuit dat oogpunt worden de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde als referentiekader gehanteerd. De voorkeursgrenswaarde geldt hierbij als richtwaarde en de maximale ontheffingswaarde als maximaal aanvaardbare waarde.

2.1.4. Toetsingskader Molenbuurt/Havenkwartier

Ter plaatse van het plangebied loopt in de huidige situatie de Zeewolderweg (N707). Ten behoeve van het Havenkwartier wordt de weg omgelegd. In het plangebied zijn nieuwe woningen geprojecteerd. De Wet geluidhinder kent diverse toetsingskaders voor verschillende situaties: nieuwe weg/bestaande woningen, bestaande weg/nieuwe woningen, reconstructies.

Na het verleggen van de N707 wordt de weg de Omloop genoemd; dit gedeelte kan worden gezien als een nieuwe weg. De nieuwe woningen als geprojecteerde woningen met een op grond van de artikel 83, lid 1 Wgh een maximale grenswaarde van $L_{den} = 58$ dB (stedelijk gebied).

3. Berekeningen

3.1. Rekenmethoden

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is uitgevoerd conform de Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 (RMG 2012). De overdrachtsmodellen zijn opgesteld in het softwareprogramma Geomilieu, versie 4.41 van dgmr-software.

De relevante invoergegevens (brongegevens) zijn gegeven in bijlage 3.

3.2. Uitgangspunten de Omloop

Verkeersintensiteiten

De verkeersintensiteit is het aantal motorvoertuigen dat per uur/etmaal passeert. De verkeersgegevens zijn aangeleverd door de gemeente Zeewolde. In de toekomstige situatie na volledige realisatie van de Polderwijk wordt een etmaalintensiteit verwacht van 6.980 mvt/etmaal.

Voertuigcategorieën

De motorvoertuigen worden verdeeld in drie categorieën:

- lichte voertuigen (voornamelijk personenauto's);
- middelzware voertuigen (middelzware vrachtauto's en bussen);
- zware voertuigen (zware vrachtauto's).

De voertuig- en etmaalverdelingen zijn gebaseerd op standaardverdelingen voor een buurtverzamelweg, zie tabel 3.1.

Tabel 3.1: *in de berekeningen gehanteerde voertuig- en etmaalverdelingen in %*

voertuigcategorie	dag	avond	nacht
lichte voertuigen	93,46	93,46	93,46
middelzware voertuigen	5,08	5,08	5,08
zware voertuigen	1,46	1,46	1,46
etmaalverdeling	6,54	3,76	0,81

Verkeerssnelheid

De verkeerssnelheid is de representatief te achten gemiddelde snelheid van een categorie voertuigen. Dit is in het algemeen de wettelijke toegestane rijsnelheid. In de toekomstige situatie geldt op de Omloop een maximale snelheid van 50 km/uur.

Type wegdek

Geluid ten gevolge van wegverkeer kan men onderscheiden in motorgeluid en rolgeluid. Het rolgeluid is een gevolg van de wisselwerking tussen banden en wegdek. De aard van het wegdek is hierbij van invloed. Daarom worden in het rekenschema verschillende typen wegdek onderscheiden. Bij lichte motorvoertuigen is de bijdrage van het rolgeluid aan het totale geluid groter dan bij de zware en middelzware motorvoertuigen. Als gevolg hiervan heeft het wegdek een grotere invloed op de geluidsbelasting naarmate het percentage vrachtverkeer kleiner is. Overeenkomstig het moederplan

Figuur 3.2: plantekening met hoogteverschillen



4. Berekeningsresultaten

4.1. Contourberekeningen

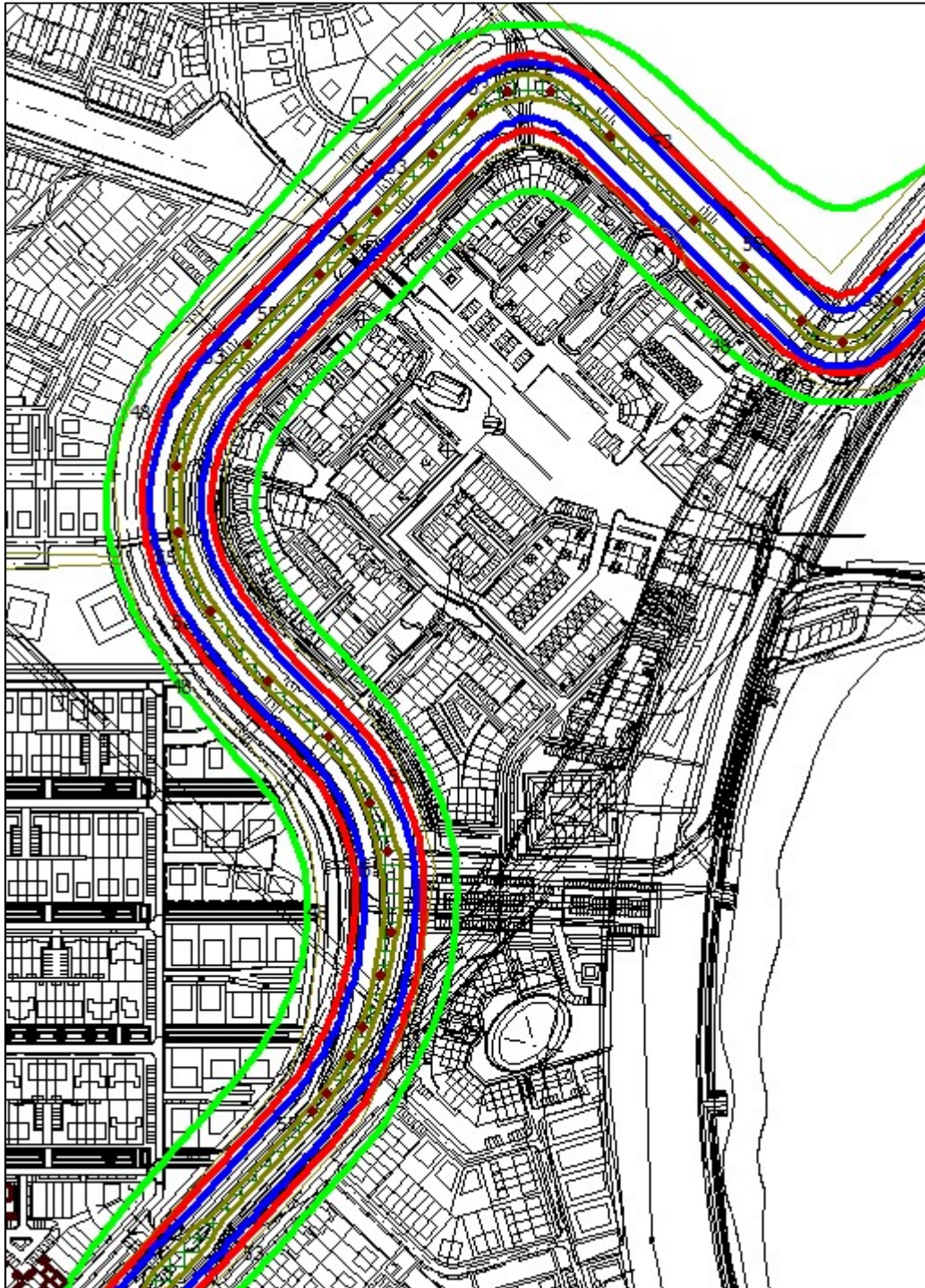
De berekeningen zijn uitgevoerd als contourberekening, waarbij de geluidscontouren zijn bepaald middels een interpolatie tussen op discrete gridpunten berekende geluidsniveaus (toegepaste waarnemhoogten $h_o = +1,5 \text{ m}/+4,5\text{m}/+7,5 \text{ m}$). Bij toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder mag de aftrek conform artikel 110g Wgh worden toegepast (5 dB).

De berekend geluidscontouren zijn “poldercontouren”; de berekeningen zijn uitgevoerd zonder de toekomstige gebouwen in het plangebied. Dit betekent dat de contouren een goed beeld geven van de geluidsbelasting op de eerstelijnsbebouwing, maar dat er geen afschermingen reflecties worden berekend op tweedelijns bebouwing en verder. De berekende geluidcontouren zijn gegeven in de figuren 4.1 t/m 4.3. Meer gedetailleerde figuren zijn gegeven in bijlage 2.

4.2. Contouren $h_o = +1,5$ m (begane grond)

In figuur 4.1 is een overzicht gegeven van de berekende geluidscontouren op een waarneemhoogte $h_o = +1,5$ m boven het lokale maaiveld (inclusief aftrek art. 110g Wgh).

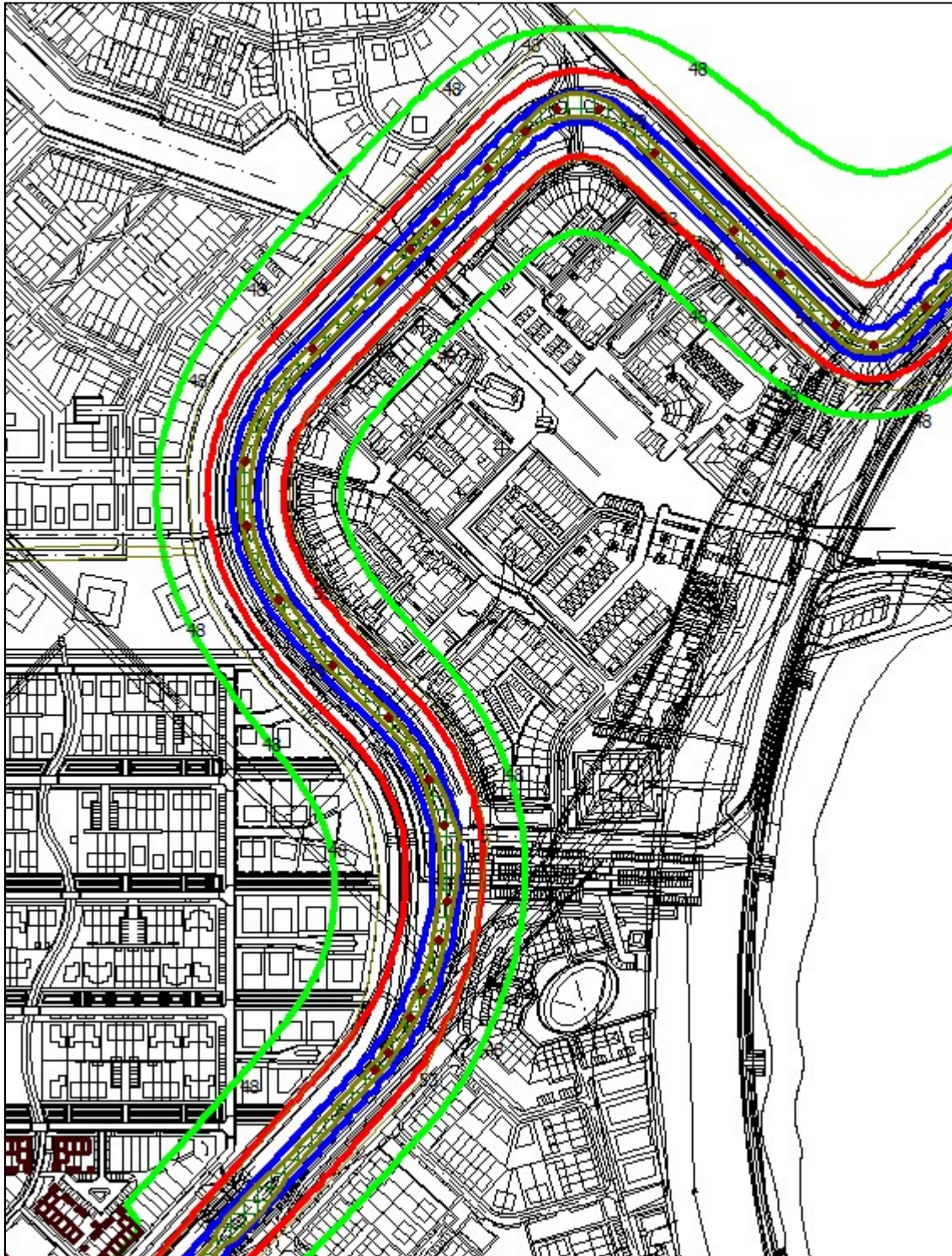
Figuur 4.1: berekende L_{den} geluidbelastingscontouren op een waarneemhoogte $h_o = +1,5$ m boven het lokale maaiveld



4.3. Contouren $h_o = +4,5$ m (eerste verdieping)

In figuur 4.2 is een overzicht gegeven van de berekende geluidscontouren op een waarneemhoogte $h_o = +4,5$ m boven het lokale maaiveld (inclusief aftrek art. 110g Wgh).

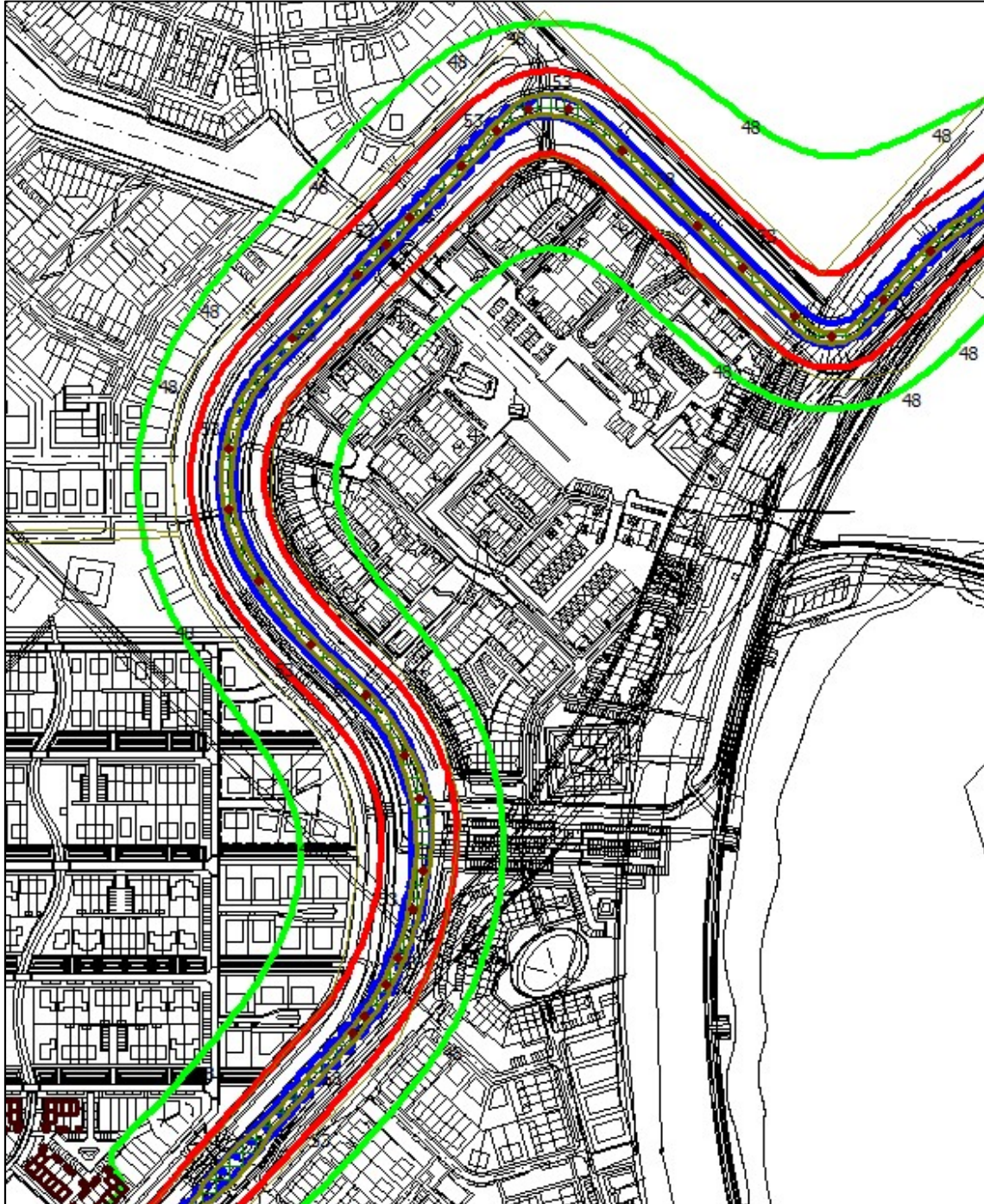
Figuur 4.2: berekende L_{den} geluidbelastingscontouren op een waarneemhoogte $h_o = +4,5$ m boven het lokale maaiveld



4.4. Contouren $h_o = +7,5$ m (tweede verdieping)

In figuur 4.3 is een overzicht gegeven van de berekende geluidscontouren op een waarneemhoogte $h_o = +7,5$ m boven het lokale maaiveld (inclusief aftrek art. 110g Wgh).

Figuur 4.3: berekende L_{den} geluidbelastingscontouren op een waarneemhoogte $h_o = +7,5$ m boven het lokale maaiveld



5. Conclusie

In opdracht van de gemeente Zeewolde is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï op het plan Molenbuurt/Havenkwartier, met als doel om na te gaan in hoeverre nieuw te realiseren woningen kunnen worden gerealiseerd binnen de randvoorwaarden van de Wet geluidhinder.

De nieuw te realiseren/te verleggen weg de Omloop heeft na realisatie van de Polderwijk een verwachte verkeersintensiteit van 6.980 mvt/etmaal. De Omloop wordt voorzien van stil asfalt en krijgt een maximum rijdsnelheid van 50 km/uur.

De voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB in het plangebied wordt overschreden. De aan te houden maximale grenswaarde $L_{den} = 58$ dB wordt niet overschreden. Het realiseren van de woningen in het plan is derhalve mogelijk binnen de randvoorwaarden van de Wet geluidhinder met toepassing van een hogere waarde procedure.

Het feit dat de Omloop wordt voorzien van stil asfalt kan dienen als onderbouwing voor het verlenen van hogere waarden. Aanvullende maatregelen kunnen bestaan uit het toepassen van geluidschermen, maar vanwege de afscherming door het dijktaalud naar het Havenkwartier is dit niet meer kosteneffectief. Voor het buitendijksgebied geldt dat op begane grond niveau nagenoeg wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB. Afscherming t.b.v. de hogere verdiepingen is vanuit stedenbouwkundige oogpunt niet wenselijk.

regels

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het uitwerkingsplan Zeewolde Polderwijk - Molenbuurt fase 2 (4 kavels) met identificatienummer NL.IMRO.0050.UPMOLENBUURT2K4-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 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op het zelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk met een dak;

1.13 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;

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

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

1.18 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;

1.19 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;

1.20 druiplijn:

onderste horizontale lijn van een dakvlak dat geen goot heeft;

1.21 erf:

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

1.22 erfbebouwingsgebied:

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

1.23 gebouw:

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

1.24 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;

1.25 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;

1.26 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;

1.27 ondergronds:

beneden peil;

1.28 overkapping:

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

1.29 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;

1.30 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;

1.31 prostitutie:

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

1.32 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;

1.33 tussenwoning:

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

1.34 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);

1.35 woning:

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

1.36 woongebouw:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.3 de diepte van een bouwwerk:

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

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen;

met de daarbij behorende:

b. bouwwerken, geen gebouwen en bijbehorende bouwwerken zijnde;

c. paden;

d. opritten en andere verhardingen;

e. openbare nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Bouwwerken

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

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,00 meter;

b. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt ten hoogste 6,00 m;

c. de bouwhoogte van overige bouwwerken en bijbehorende bouwwerken zijnde, bedraagt maximaal 1,00 m.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. 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. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' bedraagt het aantal hoofdgebouwen per bouwvlak niet meer dan het in de aanduiding aangegeven aantal;
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven maximum goothoogte;
- e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maximum bouwhoogte.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt de volgende regel:

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

4.2.3 Bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde

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

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

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

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS**Artikel 5 Anti-dubbeltelregel**

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

Artikel 6 Algemene bouwregels**6.1 Ondergeschikte bouwdelen**

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

6.2 Bestaande afwijkingen

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

6.3 Aangrenzende terreinen

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Verboden gebruik

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

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

7.2 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels**8.1 vrijwaringszone - dijk 1****8.1.1 Aanduidingsomschrijving**

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' zijn de gronden mede bestemd voor de binnenbeschermingszone rondom een primaire waterkering:

8.1.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere daar voorkomende bestemmingen, geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Deze regel is niet van toepassing op bestaande gebouwen en overkappingen.
- b. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de aanduidingsgrenzen geldt dat op of in deze gronden ongeacht het bepaalde in de regels bij de bestemmingen, geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd. Deze regel is niet van toepassing op bestaande bouwwerken.

8.1.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de werking van de waterkering, kan met en omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.1.2 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming genoemde bouwwerken worden gebouwd, mits vooraf advies is ontvangen van het Waterschap Zuiderzeeland.

8.2 vrijwaringszone - dijk 2

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 2' zijn de gronden mede bestemd voor de buitenbeschermingszone rondom een primaire waterkering.

Artikel 9 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 10 Overgangsrecht

10.1 **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.

10.2 **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 11 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

**Regels van het
Uitwerkingsplan Zeewolde Polderwijk - Molenbuurt fase 2 (4 kavels),
van de gemeente Zeewolde.**

Aldus vastgesteld in de vergadering van
Burgemeester en Wethouders 4 juni 2019.

bijlagen
bij de regels

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

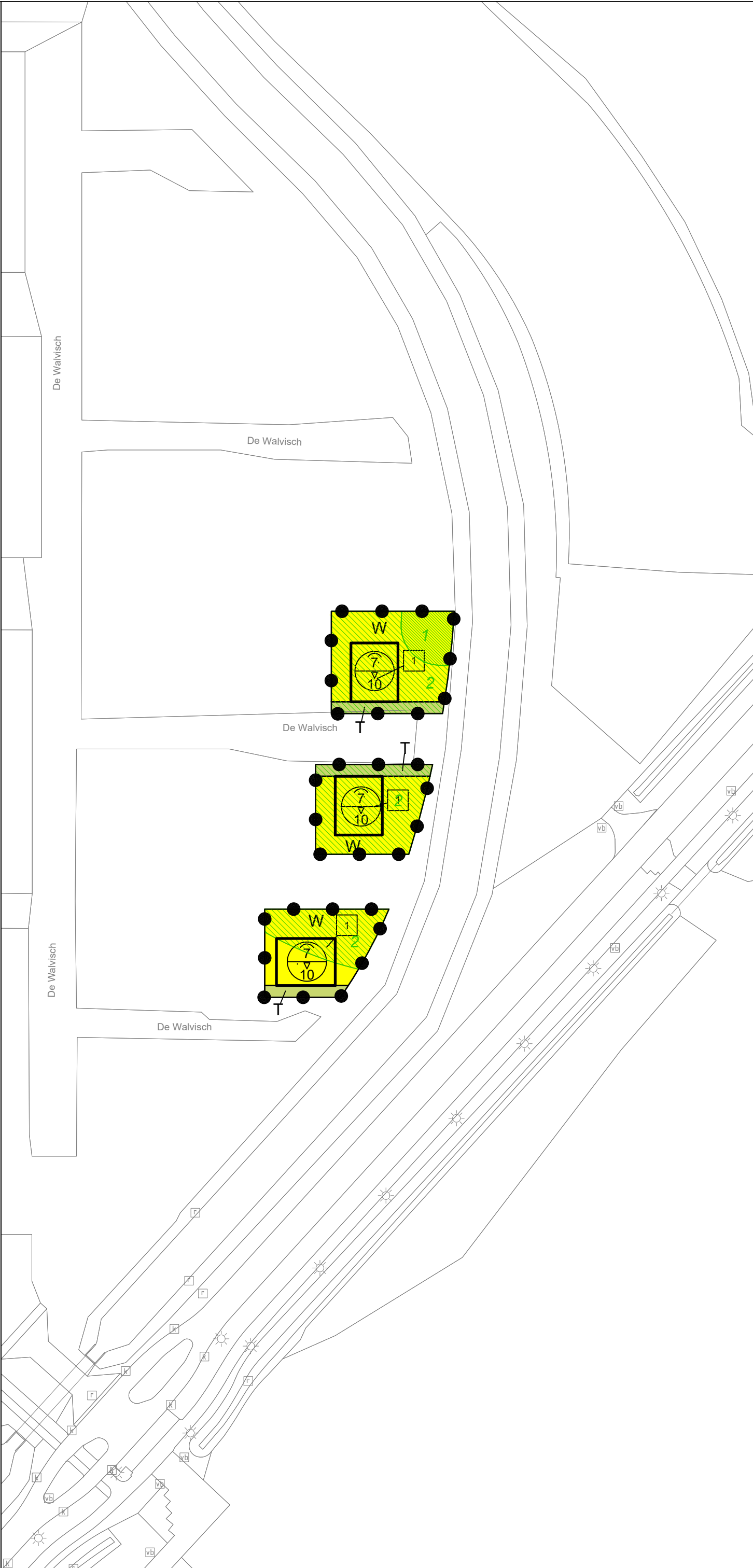
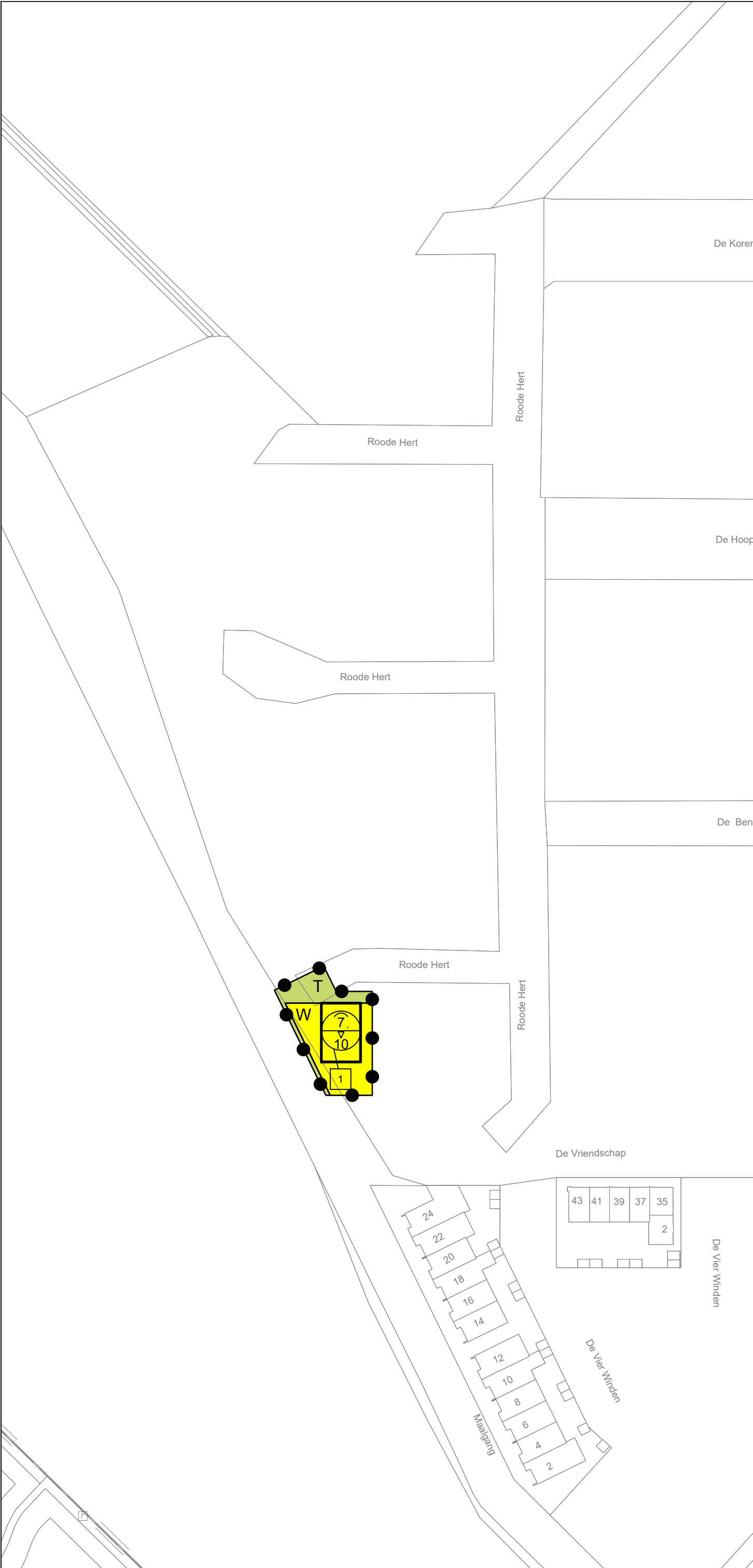
In de meest recente bestemmingsplannen is een bepaling (als onderdeel van algemene gebruiksbepaling) opgenomen waarmee wordt verwezen naar de in 2009 vastgestelde notitie toepassing parkeernormen. Omdat de normen uit deze notitie inmiddels achterhaald zijn, is aanpassing van de bestemmingsplannen noodzakelijk. 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

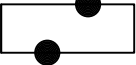
Deze notitie wordt als beleidsdocument vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Het kan echter pas als beleid in werking treden als het ook als zodanig bekend is gemaakt. De 'Notitie toepassing parkeernormen maart 2013' zal als beleidsregel op grond van artikel 3:42 van de Algemene 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.

verbeelding



Plangebied

 Zeewolde Polderwijk - Molenbuurt fase 2 (4 kavels)

Enkelbestemmingen

 Tuin

 Wonen

Gebiedsaanduidingen

 vrijwaringszone - dijk 1

 vrijwaringszone - dijk 2

Bouwvlakken

 bouwvlak

Maatvoeringen

 maximum aantal wooneenheden

 maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Gemeente Zeewolde
Zeewolde Polderwijk -
Molenbuurt fase 2 (4 kavels)
Uitwerkingsplan



project	20181171		
formaat	A2	vastgesteld	04-06-2019
schaal	1:1000	ontwerp	26-03-2019
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	08-01-2019
idn	NL.IMRO.0050.UPMOLENBUURT2K4-VS01		

R

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

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