

**Planologische risicoanalyse**

Kenmerk : T-9306  
Datum : 14 maart 2024

**Opdrachtgever:**

Dhr. [REDACTED]  
Beatrixplantsoen 12  
2042 PW ZANDVOORT

Kenmerkt-9306  
Datum: 14 maart 2024

---

## **Inhoudsopgave**

- 1. Aanleiding tot het advies..... 3**
- 2. Procedure; van toepassing zijnde recht..... 3**
- 3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse..... 3**
- 4. Overwegingen van de adviseur..... 4**
  - 4.1. Ontvankelijkheid..... 4
  - 4.2. Ten aanzien van de hoofdzaak..... 4
    - 4.2.1. Vergelijking van de planologische regimes.....4
    - 4.2.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding..... 8
- 5. Planschademanagement..... 10**
- 6. Conclusie..... 10**

Kenmerkt-9306  
Datum: 14 maart 2024

---

## **1. Aanleiding tot het advies.**

Door de heer [REDACTED] Beatrixplantsoen 12 te Zandvoort is verzocht een globale planologische risicoanalyse te verrichten in verband met het wijzigen van de functie van het pand Haltestraat 23 te Zandvoort. Het betreft het wijzigen een tweetal appartementen op de 1e en 2e verdieping (23B en 23D) naar een hotel met 6 kamers. Het pand wordt thans op de eerste en tweede verdieping als woning gebruikt.

De adviseur, die het advies uitbrengt, is mr. [REDACTED] onafhankelijk planschade-, nadeelcompensatie- en onteigeningsdeskundige, planschade-, nadeelcompensatie- en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), rentmeester en Gerechtelijk Deskundige (LRGD) op het gebied van bestuursrechtelijke schadevergoedingen en vastgoed taxaties. Ingeschreven onder nummer D0444 en partner bij Langhout & Wiarda bestuursschade- en omgevingsrecht deskundigen te Oranjewoud.

De (mogelijk) in het kader van dit advies verrichtte taxaties van de waarde van de onroerende zaken voorafgaand aan de beoogde planologische wijziging zijn een ondergeschikt deel van dit advies. Het betreft een wettelijke taxatie. De taxaties zijn verricht op basis van planmaximalisatie en wijken om die reden af van een reguliere taxatie van een onroerende zaak voor bijvoorbeeld koop, huur of een andere waardebepaling. Ik heb deze taxaties verricht in mijn kwaliteit als taxateur planschade.

Door ondergetekende is geen (nader) titelonderzoek gedaan naar eventuele zakelijke rechten.

Het correspondentieadres is: Adviesgroep Langhout & Wiarda juristen, Heidelaan 15-B, 8453 XG Oranjewoud.

Telefoonnummer : 0513 - 650665  
E-mailadres : [kantoor@langhoutwiarda.nl](mailto:kantoor@langhoutwiarda.nl)  
Website: : [www.langhoutwiarda.nl](http://www.langhoutwiarda.nl)

De planologische risicoanalyse geeft aan opdrachtgever een indicatie omtrent de vermogensschade voor omliggende objecten. De adviseur aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid jegens opdrachtgever of derden met betrekking tot deze analyse. Door Langhout & Wiarda worden algemene voorwaarden gehanteerd waaronder de dienstverlening plaatsvindt. Deze algemene voorwaarden treft u aan op onze website. U kunt de algemene voorwaarden daar raadplegen. Op uw verzoek worden de algemene voorwaarden graag kosteloos toegezonden.

## **2. Procedure; van toepassing zijnde recht.**

In verband met het feit dat het in casu gaat om een planologische risicoanalyse komen procedurele aspecten in deze advisering niet aan de orde. Het van toepassing zijnde recht is de Wet ruimtelijke ordening van 20 oktober 2006, Stb. 566. In dit recht is onder meer een forfaitair maatschappelijk risico opgenomen (artikel 6.2 van de Wro) van 2%.

## **3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse.**

De opdracht is schriftelijk toegelicht door de heer [REDACTED]

#### **4. Overwegingen van de adviseur.**

##### **4.1. Ontvankelijkheid.**

Gelet op de status van het advies, het gaat om een planologische risicoanalyse vooruitlopend op een potentiële planologische maatregel, behoeft op de ontvankelijkheid niet te worden ingegaan.

##### **4.2. Ten aanzien van de hoofdzaak.**

Allereerst zal ik nagaan of sprake is van een planologische verslechtering als bedoeld in de artikelen 6.1 tot en met 6.7 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van de planologische maatregel, die de wijziging mogelijk maakt.

##### **4.2.1. Vergelijking van de planologische regimes.**

###### **Algemeen.**

Teneinde te beoordelen of als gevolg van de planologische wijzigingen planologisch nadeel zal optreden dient te worden bezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime ten gevolge waarvan een belanghebbende schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de mogelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het daaraan voorafgaande planologische regime.

Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van deze regimes maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Dus hoezeer de feitelijke situatie ook afwijkt van de planologisch meest ongunstige situatie, van die laatste situatie moet worden uitgegaan.

Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om te oordelen dat van voormeld uitgangspunt moet worden afgeweken. De Afdeling noemt in dit kader in haar uitspraken milieuhygiënische beperkingen dan wel andere omstandigheden (AbRS 7 november 2007, nr. [200702220/1](#)), en feitelijke of juridische belemmeringen (AbRS 30 mei 2007, nr. [200609211/1](#) en AbRS 27 december 2006, nr. [200603619/1](#)). De Afdeling legt de lat evenwel hoog en wijkt niet snel af van de hoofdregel van maximale invulling.

In het kader van de maximale invulling van het **oude** planologische regime dienen bij indirecte planschade overgangsbepalingen in beginsel buiten beschouwing te blijven, omdat overgangsbepalingen van een andere orde zijn dan de overige voorschriften betreffende de bestemmingen van de in dat plan begrepen gronden. Immers de bestaande situatie past niet binnen de bestemmingsregeling en beoogd wordt om aan deze strijdige situatie een einde te maken binnen de planperiode. Indien bebouwing en/of gebruik onder de werking van het overgangsrecht wordt gebracht leidt die maatregel in het algemeen wel tot een planologische verslechtering.

###### **Flexibiliteitsbepalingen.**

Bij het bepalen van de maximale invulling van de planologische mogelijkheden van het nieuwe en oude planologische regime worden binnenplanse afwijkingen buiten beschouwing gelaten. Deze flexibiliteitsbepalingen zijn sedert de invoering van de Wro op 1 juli 2008 zelfstandige titels voor schade. Bij directe planschade geldt dat eerst bij weigering, of verlening van de binnenplanse afwijking onder beperkende voorwaarden, deze ten opzichte van het voorafgaande planologische regime tot schade zouden kunnen leiden.



**Uit te werken bestemmingen.**

Uit te werken bestemmingen zijn sedert 25 april 2013, voor nadien binnengekomen aanvragen om tegemoetkoming in schade, geen titel voor schade meer, dat is eerst het uitwerkingsplan dan wel een ander opvolgend planologische regime en deze uit te werken bestemmingen worden bij de planvergelijking buiten beschouwing gelaten. Een in de planregels bij een uit te werken bestemming opgenomen bouwverbod dient bij directe planschade onder voorwaarden echter wel in de vergelijking te worden betrokken. Dit bouwverbod is geen bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid, van de Wro en derhalve geen bepaling van een bestemmingsplan die in artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder a, van de Wro is uitgezonderd. Indien in het nieuwe bestemmingsplan is geregeld dat van het bouwverbod bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken (binnenplanse afwijkingsbevoegdheid) kan eerst sprake van schade zijn als de uitoefening van deze bevoegdheid wordt geweigerd (artikel 6.1, zesde lid, Wro). Zie AbRS 11 juli 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:2298](#). Uit voormelde jurisprudentie van de Afdeling volgt eveneens, dat het wegbestemmen van bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden in de vergelijking tussen het oude en het nieuwe planologische regime dient te worden betrokken.

**Vigerend bestemmingsplan.**

De locatie is gelegen binnen de grenzen van het van kracht zijnde bestemmingsplan 'Centrum Zandvoort'. Dit bestemmingsplan is op 23 januari 2018 vastgesteld door de gemeenteraad. Het is onherroepelijk geworden bij uitspraak van de AbRS d.d. 16 november 2019.

Ingevolge dit bestemmingsplan vigeert, voor zover relevant voor dit advies, ter plaatse de enkelbestemmingen 'centrum-2'. Het bestemmingsvlak is tevens bouwvlak. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' is in casu voor de beoordeling (wijziging van gebruik) niet relevant. Voorts gelden een functie-, bouw- en gebiedsaanduiding. De functieaanduiding is 'horeca tot en met categorie 2'. De bouw- en gebiedsaanduiding kunnen in casu buiten beschouwing worden gelaten.

De voor 'Centrum-2' aangewezen gronden zijn, voor zover relevant, bestemd voor:

- detailhandel in de eerste bouwlaag;
- dienstverlening in de eerste bouwlaag;
- maatschappelijke voorzieningen in de eerste bouwlaag;
- wonen, een aan-huis-verbonden beroep en logiesverstrekking uitsluitend op de verdiepingen, met dien verstande dat opgangen en bergingen wel in de eerste bouwlaag zijn toegestaan;
- horecabedrijven categorie 1 en 2 in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';

en voor:

- ondergeschikte horeca bij detailhandel en dienstverlening;
- erven en bijbehorende voorzieningen;
- parkeren;
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Qua maatvoering geldt, dat de goot- en bouwhoogte volgens de verbeelding respectievelijk 8 en 12 meter mag bedragen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij het bouwvlak volledig mag worden bebouwd. Indien een hoofdgebouw geheel plat is afgedekt, geldt de aangegeven goothoogte als maximum bouwhoogte. Indien een hoofdgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling maximaal 55° ten opzichte van het horizontale vlak. Dakkapellen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden: indien geplaatst in de voorgevel of overige gevels gericht op openbaar gebied bedraagt de breedte van de dakkapel ten hoogste 50% van het betreffende dakvlak, gemeten aan de onderzijde van het dakvlak; indien geplaatst in overige gevels niet gericht op openbaar gebied wordt de dakkapel ten minste 0,5 m uit de randen van het dakvlak geplaatst.

Kenmerkt-9306  
Datum: 14 maart 2024

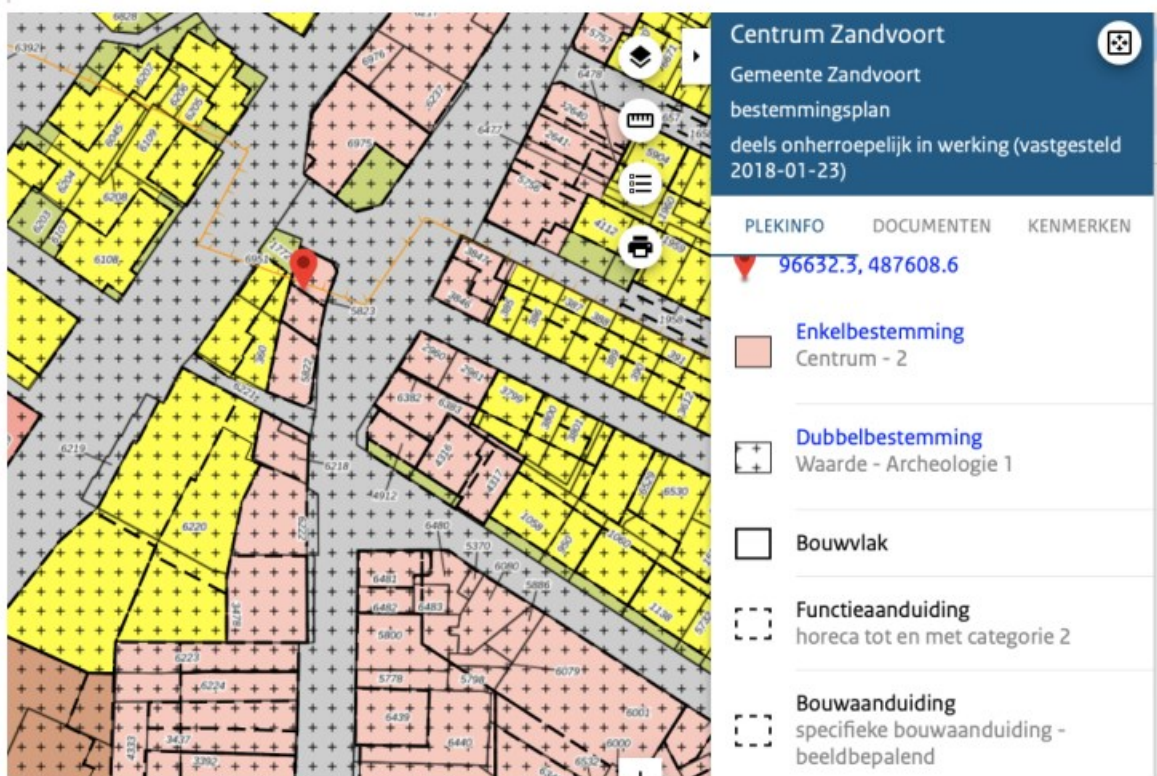
Volgens de functieaanduiding is horeca tot en met categorie 2 in de eerste bouwlaag toegestaan. Onder horeca t/m categorie 2 valt geen hotel. Een hotel valt onder categorie 5.

In de regels is nog een aantal specifieke gebruiksvoorschriften opgenomen onder andere met betrekking tot logiesverstrekking. Bepaald is, dat zij plaatsvindt in het hoofdgebouw en dat per woning per nacht aan maximaal vier personen nachtverblijf mag worden verstrekt.

Ten aanzien van ondergeschikte horeca bij detailhandel en dienstverlening, is onder andere bepaald, dat de oppervlakte van het horecadeel niet meer dan 30% van de totale (verkoop)vloeroppervlakte bedraagt, waarbij het schenken van alcohol niet is toegestaan.

Voor de volledige regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

### Uitsnede plankaart (vigerend).



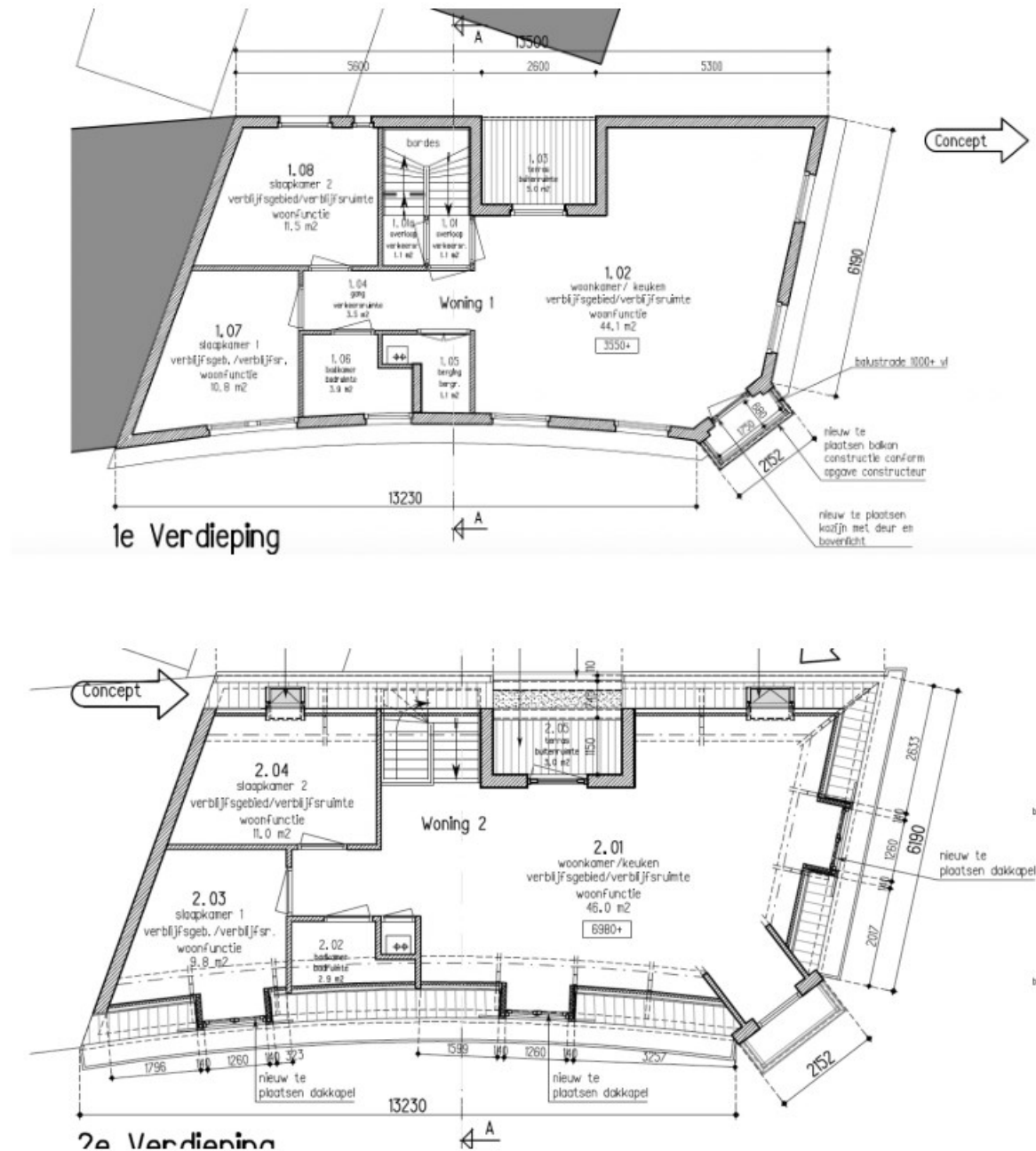
### Het nieuwe planologische regime.

Het betreft de verbouw van de eerste en tweede verdieping van het pand tot een hotel met 6 kamers. Bij de beoordeling ga ik ervan uit, dat een afwijkingsprocedure zal worden gevoerd. Indien dit gebeurt blijft de onderliggende bestemming gehandhaafd.



Kenmerkt-9306  
 Datum: 14 maart 2024

## Beoogde indeling van de 1e en 2e verdieping.



## Vergelijking.

Voor de beoordeling van een aanvraag om schadevergoeding dient te worden gezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie zal komen te verkeren ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Hieronder zal ik de gebruiksmogelijkheden van het huidige planologische regime vergelijken met die van het nieuwe beoogde planologische regime.

Kenmerkt-9306  
Datum: 14 maart 2024

---

### **Opeenvolgende bebouwingsmogelijkheden.**

Bij onderhavige aanvraag gaat het enkel om een planschade technische beoordeling voor wat betreft de wijziging van het gebruik. De opeenvolgende bebouwingsmogelijkheden kunnen om die reden buiten beschouwing blijven.

### **Opeenvolgende gebruiksmogelijkheden.**

Op grond van de vigerende bestemming geldt dat er op de verdiepingen mag worden gewoond. Feitelijk zijn er ook 2 appartementen aanwezig. Op de verdiepingen is ook logiesverstrekking tot maximaal 4 personen toegestaan.

In de nieuwe situatie is sprake van een hotel met maximaal zes kamers.

Naar mijn mening zal ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden geen verslechtering optreden. In de twee woningen kunnen 2 gezinnen met kinderen wonen. Een hotel met 6 kamers leidt ten opzichte van een tweetal appartementen of logiesverstrekking voor maximaal 4 personen in een binnenstedelijke omgeving, zoals hier aan de orde, niet tot een planologische verslechtering. In een dergelijke omgeving met gemengde bestemmingen dient al rekening te worden gehouden met de invloed daarvan op het woongenot. Ik wijs op geluid- geur- en andere overlast van omliggende functies en het heersende verkeersbeeld etc. De toevoeging van een hotel, in de plaats van de thans planologische functies, leidt niet tot een verdergaande aantasting van het woongenot.

Qua gebruiksmogelijkheden treedt geen planologische verslechtering op.

### **4.2.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding.**

Gelet op het feit dat er qua bebouwings- en gebruiksmogelijkheden geen planologische verslechtering zal optreden, behoeven de vragen hoeveel de schade bedraagt en of de schade voor vergoeding in aanmerking komt in beginsel niet meer beantwoord te worden.

Onverminderd vorenstaande wijs ik in het kader van de vergoedbaarheid van de schade nog op het volgende.

### **Normaal maatschappelijk risico.**

In artikel 6.2, eerste lid Wro is bepaald dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. Uit de jurisprudentie van de Afdeling volgt dat aan dit lid zelfstandige betekenis toekomt. Bij de invulling van het begrip normaal maatschappelijk risico is het volgende van belang. Uit de toelichting van de Wro blijkt dat de wetgever uitdrukkelijk terug heeft willen grijpen op de toelichting bij het oorspronkelijke wetsontwerp inzake artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de in de jaren '80 op basis daarvan geformuleerde jurisprudentie van de Kroon. Veelal is daarbij sprake van inbreuken welke niet verder gaan dan met de algemene sociale situatie in overeenstemming is, dan wel voortvloeien uit het gegeven dat een burger met anderen op een beperkt grondgebied leeft en nadelen daarvan voor lief heeft te nemen.

Voor de invulling die de Afdeling bestuursrechtspraak geeft aan het normaal maatschappelijk risico verwijs ik naar bijvoorbeeld AbRS 9 oktober 2013, zaaknr. [201209175/1/A2](#), waarin de Afdeling als volgt overweegt:

'Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 5 september 2012 in zaak nr. 201113115/1/T1/A2) moet de vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval.'



Kenmerkt-9306  
Datum: 14 maart 2024

---

Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.'

Uit de tot nu toe ontstane jurisprudentie blijkt dat de volgende omstandigheden van belang zijn voor de vraag of de schade tot het normaal maatschappelijk risico kan worden gerekend. In de eerste plaats komt naar mijn mening zelfstandige betekenis toe aan het begrip normaal maatschappelijke ontwikkeling. Het gaat om algemene maatschappelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn ook relevant indien deze nog niet hun weerslag hebben gevonden in het planologisch beleid. Het criterium 'liggen in de lijn der verwachtingen' ziet op een zekere vorm van voorzienbaarheid. Anders dan bij de normale voorzienbaarheid hoeft er geen sprake te zijn van een concreet en ter openbare kennis gebracht beleidsvoornemen. Er is sprake van abstracte voorzienbaarheid. Bepalend is voorts niet zoals bij de normale voorzienbaarheid het moment van aankoop van de onroerende zaak, doch is bepalend het moment onmiddellijk voorafgaand aan de planologische wijziging.

Voorts is de ruimtelijke structuur van de omgeving van belang. Beoordeeld dient te worden of de ontwikkeling naar haar aard en naar de omvang in de structuur van de omgeving past. Ook dient te worden onderzocht of de ontwikkeling past binnen het door de gemeente gevoerde planologisch beleid. Ook de omvang van het nadeel is een relevante omstandigheid. Met betrekking tot de omvang van de schade kan in zijn algemeenheid worden gesteld dat naarmate de omvang van de schade per schade object toeneemt het moeilijker wordt om de (gehele) schade onder het normaal maatschappelijke risico te scharen. Zie AbRS 30 mei 2012, zaaknr. [201104496/1/T1/A2](#). Ook de aard van het nadeel is een relevante omstandigheid.

#### **Inhoudelijk.**

Naar mijn mening dient in een toeristische plaats als Zandvoort rekening te worden gehouden met ontwikkelingen als de onderhavige. Het betreft normale maatschappelijke ontwikkelingen die op dergelijke plaatsen voorkomen.

Bijzondere omstandigheden kunnen met zich meebrengen dat op deze plek een dergelijke ontwikkeling niet behoefde te worden verwacht. Ik denk bijvoorbeeld aan andersluidend gemeentelijk beleid en een planologische structuur van de omgeving op basis waarvan de ontwikkeling niet had behoeven te worden verwacht. Ook de omvang van de schade kan met zich meebrengen dat de schade niet in zijn geheel tot het normale maatschappelijke risico kan worden gerekend.

#### **Planologisch beleid.**

De ontwikkeling past in het langdurig planologisch beleid van de gemeente.

#### **Bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving.**

De functie sluit qua aard voorts goed aan bij de bestaande ruimtelijke structuur van omgeving.

#### **Omvang schade.**

De omvang van de schade kan ertoe leiden dat niet de gehele schade tot het normale maatschappelijke risico mag worden gerekend. Met betrekking tot de omvang van de schade wijs ik op AbRS 1 juli 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:2071](#) en op de uitspraken van 19 februari 2014 in zaak nr. [201306607/1/A2](#) en 9 april 2014 in zaak nr. [201211639/1/A2](#) en 2 juli 2014 in zaak nr. [201307733/1/A2](#), waarin een drempel van 5% is geaccepteerd. De drempel van 5% is relatief hoog in vergelijking tot de drempel van 2% die in artikel 6.2, tweede lid, van de Wro is

Kenmerkt-9306  
Datum: 14 maart 2024

---

neergelegd, maar in de in de hierboven genoemde jurisprudentie werd een dergelijke drempel aanvaardbaar geacht.

#### **Vaststelling drempel.**

Voorts wijs ik op AbRS 2 maart 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:530](#). Uit deze en andere jurisprudentie volgt dat de vaststelling van de omvang van het normale maatschappelijke risico in de eerste plaats aan het bestuursorgaan is en daarbij komt het bestuursorgaan beoordelingsruimte toe. Het bestuursorgaan dient deze vaststelling naar behoren te motiveren. Indien de beroepsgronden daartoe aanleiding geven, toetst de rechter deze motivering en kan hij, indien de gegeven motivering niet volstaat, de omvang van het normale maatschappelijke risico zelf vaststellen door in een concreet geval zelf te bepalen welke drempel of korting redelijk is.

Uit de rechtspraak van de Afdeling volgt dat de hoogte van de drempel primair wordt bepaald door het antwoord op de vraag of en zo ja, in hoeverre de desbetreffende planologische ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, met dien verstande dat, gelet op artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro, de drempel bij indirecte planschade - planschade door een planologische verandering op de gronden van derden - minstens 2 % van de waarde van de onroerende zaak is. Voor het antwoord op voormelde vraag is in ieder geval van belang of en zo ja, in hoeverre de planologische ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en binnen het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid paste.

Indien geheel aan beide indicatoren wordt voldaan, mag het bestuursorgaan een drempel van 5 % van de waarde van de onroerende zaak toepassen. Indien aan één van beide indicatoren maar voor een deel wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 4 % in beginsel aangewezen. Indien aan één van beide indicatoren in het geheel niet wordt voldaan of indien aan beide indicatoren deels wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 3 % in beginsel aangewezen. Indien slechts aan één van beide indicatoren voor een deel wordt voldaan, of indien aan beide indicatoren in het geheel niet wordt voldaan, is in beginsel het toepassen van het minimumforfait van 2 procent, zoals bedoeld in artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro, aangewezen. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 3 november 2021, [ECLI:NL:RVS:2021:2402](#) (gemeente Zundert) en 14 september 2022, [ECLI:NL:2022:2678](#) (gemeente De Bilt).

In casu wordt aan alle relevante voorwaarden voldaan en kan, in het geval dat wel een planologische verslechtering zou optreden, een drempel van 5% worden toegepast.

#### **5. Planschademanagement.**

Het planschademanagement is dat deel van het planschadevergoedingsrecht, dat betrekking heeft op het beperken en eventueel voorkomen van planschade. In casu geeft dit aspect geen aanleiding voor het maken van specifieke opmerkingen.

#### **6. Conclusie.**

Als gevolg van de planologische wijziging zal geen voor vergoeding in aanmerking komende schade optreden.

Kenmerkt-9306  
Datum: 14 maart 2024

---

Oranjewoud, 14 maart 2024



Mr. 