STICHTSE VECHT

De Berkenhof

WIJZIGINGSPLAN

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

De Berkenhof

Stichtse Vecht

wijzigingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.1904.WPDeBerkenhofMVP-VG01

projectnummer:
020524.1575902

opdrachtleider:
R.A. Sips

planstatus

datum:	status:
08-06-2015	concept
26-06-2015	ontwerp
28-09-2015	vastgesteld

Delftseplein 27b
postbus 150
3000 AD Rotterdam
T: 010-20 18 555
E-mail: info@rho.nl

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**9**
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3	**Onderzoek**	**11**
3.1	Verkeer en wegverkeerslawaai	11
3.2	Luchtkwaliteit	12
3.3	Bedrijven en milieuhinder	13
3.4	Externe veiligheid	13
3.5	Bodem	13
3.6	Water	14
3.7	Ecologie	16
3.8	Archeologie	16
Hoofdstuk 4	**Juridische regeling**	**19**
4.1	Toetsing aan de wijzigingsregels	19
4.2	Juridische vormgeving van wijzigingsplan	21
Hoofdstuk 5	**Economische uitvoerbaarheid**	**23**
Hoofdstuk 6	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**25**

Bijlagen toelichting

Bijlage 1	**Huidige situatie**
Bijlage 2	**Toekomstige situatie**
Bijlage 3	**Toelichting op Inrichtingsschets**
Bijlage 4	**Keuring bouwbesluit**
Bijlage 5	**Bezoekverslag brandweer**

Regels

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**41**
Artikel 1	Begrippen	41
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**43**
Artikel 2	Wonen	43
Hoofdstuk 3	**Overgangs- en slotregels**	**45**
Artikel 3	Slotregel	45

Vaststellingsbesluit

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggend plan betreft een wijziging van het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen van de gemeente Stichtse Vecht. Dit bestemmingsplan is op 18 mei 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maarssen.

Op de locatie aan de Westbroekse Binnenweg 72B-77 vigeert de bestemming Recreatie – 3. Voor het perceel is het mogelijk deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de bestemming Wonen. Voor de ligging van het perceel wordt verwezen naar figuur 1.1.

Figuur 1.1 Ligging plangebied

In gezamenlijkheid hebben de besturen van zes recreatieparken (Berkenhof, Vier Hoeven, Zwaluwpark, Molenpolder, Kleihoeve en De Veenhoeve) het voornemen om hun recreatiepark om te zetten naar een definitieve woonbestemming conform een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De gemeente wil hieraan haar medewerking verlenen. Zij heeft hiertoe het stappenplan wijzigingsprocedure bestemmingsplan Parken Westbroekse Binnenweg (versie 23 november 2011) opgesteld.

Voor de Berkenhof zijn inmiddels de eerste stappen uit het stappenplan doorlopen. Door IDDS Archeologie bv is een inmeting van het park, de kavels en chalets verricht. Rho adviseurs bv heeft op basis van deze gegevens een ruimtelijk inrichtingsplan en bijbehorende memo opgesteld (zie bijlage 2 en 3).

In de wijzigingsbevoegdheid zijn randvoorwaarden opgenomen om voldoende ruimtelijke kwaliteit van het nieuwe woongebied te garanderen. Daarbij dient te worden voldaan aan onder meer parkeernormen, groenvoorzieningen en veiligheidsaspecten (waaronder het bouwbesluit).

Het voorliggend plan voorziet in de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en maakt, na inwerkingtreding, onderdeel uit van het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen. De regels uit het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen zijn dan ook van toepassing op dit wijzigingsplan.

Het wijzigingsplan De Berkenhof bestaat uit een wijzigingskaart, regels, een wijzigingsbesluit en een bijbehorende toelichting waarin het project wordt beschreven alsmede de afweging van alle aan de orde zijnde belangen.

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen. De bijbehorende plankaart is als een afzonderlijk onderdeel opgenomen in het wijzigingsplan. De relevante milieuonderzoeken worden in hoofdstuk 3 toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt de juridische regeling toegelicht. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Het plan heeft betrekking op een bestemmingswijziging ten behoeve van de realisatie van (permanente) woningen binnen het plangebied.

2.1 Huidige situatie

Recreatiepark De Berkenhof ligt aan de Westbroekse Binnenweg 72B-77. Dit park heeft een omvang van ruim 3,2 hectare. Binnen het plangebied staan 100 chalets met vrijstaande bijgebouw. De huidige situatie is weergegeven in bijlage 1.

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is gestart met het geschikt maken van de chalets voor permanente bewoning. De bestaande woningen (chalets) zijn inpandig aangepast, zo zijn onder meer rookmelders geplaatst . De bouwhoogte van elk hoofdgebouw blijft gelijk.
Om de beoogde functiewijziging mogelijk te maken dient aan een aantal voorwaarden, zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid, te worden voldaan. De wijzigingsbevoegdheid wordt alleen toegepast als het gehele park aan de eisen voldoet.
Een van de voorwaarden is een goedgekeurd inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan moet voldoen aan enkele eisen. Het inrichtingsplan en bijbehorende toelichting zijn als bijlage 2 en 3 toegevoegd. Het inrichtingsplan van het recreatiepark De Berkenhof voldoet aan de vereisten die worden gesteld.

De omvang van de individuele percelen, het bebouwingsoppervlakte en de hoogte van de hoofd- en bijgebouwen zijn opgenomen in bijlage 3.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening ten behoeve van dit wijzigingsplan heeft plaatsgevonden.

3.1 Verkeer en wegverkeerslawaai

Ontsluiting en verkeersafwikkeling
Het plangebied wordt voor alle modaliteiten ontsloten via de Westbroekse Binnenweg. Deze is gecategoriseerd als erftoegangsweg en heeft een snelheidslimiet van 50 km/h (Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan 2008-2012, Goudappel Coffeng 2008). Uit verkeersonderzoek (Bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen, RBOI 2010) blijkt dat, bij ongewijzigde situatie, de verkeersintensiteiten op deze weg in 2020 circa 1.500 mvt/werkdagetmaal bedragen.

In de huidige situatie bedraagt de verkeersgeneratie van de recreatiewoningen maximaal 2,3 mvt/etmaal, uitgaande van een matig stedelijke omgeving in de rest bebouwde kom. De totale verkeersgeneratie van de 100 recreatiewoningen bedraagt dan circa 230 mvt/etmaal. Voor de functie wonen geldt een verkeersgeneratie van 5,8 mvt/etmaal, uitgegaan van woningen in een groen-stedelijke omgeving. De verkeersgeneratie van 100 woningen in dit gebiedstype bedraagt dan circa 580 mvt/etmaal. De netto verkeerstoename ten gevolge van de functiewijziging bedraagt dan 350 mvt/etmaal.

Permanente bewoning van de recreatiewoningen zal dus leiden tot een toename van de intensiteiten op de Westbroekse Binnenweg (circa 1.650 mvt/werkdagetmaal). Voor het type wegen waarbinnen deze weg gerekend wordt, geldt een maximale intensiteit van 5.000 tot 6.000 mvt/etmaal (ASVV, 2004). In de toekomstige situatie worden deze richtlijnen niet overschreden De inrichting van de weg biedt voldoende capaciteit.

Wegverkeerslawaai
Recreatiewoningen zijn volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geen geluidsgevoelige functies. Voor normale woningen geldt dit wel, waardoor akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk is. Voor de woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een uiterste grenswaarde van 63 dB.

De woningen liggen binnen de wettelijke geluidszone van de Westbroekse Binnenweg (binnenstedelijk gebied en rijbaanindeling van 1-2 rijstroken). In 2007 heeft reeds akoestisch onderzoek naar wegverkeers plaatsgevonden ("Herzien akoestisch onderzoek ontwerpbestemmingsplan Maarsseveense Plassen", januari 2007). Hierin is geconcludeerd dat alle woningen in het plangebied buiten de 48 dB contour van de Westbroekse Binnenweg liggen. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat de functiewijziging van recreatiewoningen naar permanente woningen weliswaar leidt tot een lichte toename van de verkeersintensiteiten, maar dat de Westbroekse Binnenweg voldoende capaciteit biedt om dit verkeer af te kunnen wikkelen. Verder wordt, in het kader van wegverkeerslawaai, voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De aspecten verkeer en wegverkeerslawaai staan de ontwikkeling niet in de weg.

3.2 Luchtkwaliteit

Beleid en Normstelling
In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.
Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

Tabel 3.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	Grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	vanaf 2015
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	vanaf 11 juni 2011

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

NIBM
In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:
- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10} (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen.

Onderzoek en conclusie
De omzetting van recreatiewoning naar permanente woning draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. De toename van de concentraties NO_2 en PM_{10} bedraagt in geen geval meer dan 3% van de grenswaarden. Toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2011 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Westbroekse Binnenweg (als maatgevende doorgaande weg in de omgeving van het plangebied) ruimschoots onder de grenswaarden uit de wetgeving lagen. Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook

ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt.

3.3 Bedrijven en milieuhinder

Beleid- en normstelling
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (herziene versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Onderzoek en conclusie
Het plangebied ligt aan de Westbroekse Binnendijk. De omgeving van het projectgebied is één bedrijf aanwezig. Dit betreft een opslag. De afstand tussen het projectgebied en de bedrijfsactiviteiten bedraagt meer dan 200 meter, waarmee wordt voldaan aan de richtafstand (30m) die geldt voor opslagactiviteiten. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de richtafstanden gelden ten opzichte van 'een rustige woonwijk'. Ten opzichte van woningen in het buitengebied kunnen in bepaalde gevallen kleinere richtafstanden worden gehanteerd. Aangezien in dit geval reeds wordt voldaan aan de volledige richtafstand, is een verdere onderbouwing op dit punt echter niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat het bestaande bedrijf niet in haar bedrijfsvoering wordt beperkt. Ter plaatse van de woningen zal geen sprake zijn van onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteit.

3.4 Externe veiligheid

Beleid- en normstelling
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:
- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

Onderzoek en conclusie
In de vorige paragraaf is aangegeven dat in de omgeving van het projectgebied geen bedrijven liggen. Opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen bij bedrijven speelt in het kader van dit project dan ook geen rol.
Uit informatie van de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) en de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

3.5 Bodem

Dit wijzigingsplan voorziet in een bestemmingswijziging. Met dit wijzigingsplan wordt permanente bewoning van de reeds aanwezige chalets mogelijk gemaakt. In de huidige situatie worden de chalets reeds (in ieder geval voor een groot gedeelte van de tijd) bewoond. Er worden geen extra bouwmogelijkheden geboden. Noodzaak tot bodemonderzoek is niet aan de orde.

3.6 Water

Waterbeheer en watertoets
Bij het tot stand komen van dit wijzigingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Waternet voert taken uit in opdracht van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer
Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Europa:
- Kaderrichtlijn Water (KRW)

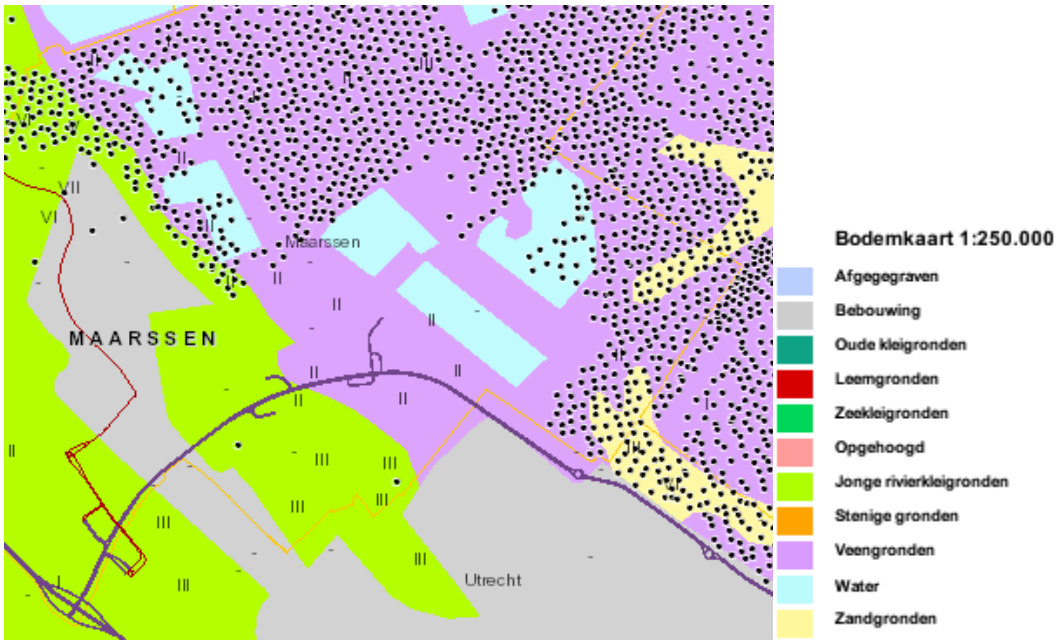
Nationaal:
- Nationaal Waterplan (NW)
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal
- Provinciaal Waterplan

Waterschapsbeleid
In het Waterbeheerplan 2010-2015 beschrijft het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) haar drie hoofdtaken zorg voor veiligheid achter de dijken, zorg voor voldoende water en zorg voor schoon water. Daarnaast voert AGV in zijn beheersgebied taken uit die de waterschappen aanduiden als maatschappelijke neventaken. Voor AGV zijn dat vaarweg- en nautisch beheer, faciliteren van het recreatief medegebruik van wateren en dijken, zorg voor natuurwaarden en bevordering van cultuurhistorische, landschappelijke, en architectonische waarden. De beleidsvoorbereidende, uitvoerende en administratieve taken heeft AGV opgedragen aan de stichting Waternet. Dit waterbeheerplan gaat over de waterschapstaken van AGV, waarbij AGV wel steeds het oog houdt op de samenhang van deze taken met het geheel van waterketen- en watersysteemtaken, ofwel de watercyclus. Tevens geeft dit waterbeheerplan aan de opgaven vanuit de KRW en vanuit het Nationaal Bestuurakkoord Water (NBW-actueel).

Huidige situatie
Algemeen
Het plangebied is gelegen aan de Westbroekse Binnenweg 72b-77 te Maarssen en bestaat in de huidige situatie uit een park met recreatiewoningen.

Bodem en grondwater
Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit veengrond. Er is sprake van grondwater trap II. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op minder dan 0,4 m beneden maaiveld ligt en dat de gemiddeld laagste grondwaterstand varieert tussen 0,5 en 0,8 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte in het projectgebied is circa NAP -0,2 m.
Het projectgebied ligt in peilgebied 62-2 met een zomerpeil van NAP -0,8 m en een winterpeil van NAP -0,9 m.



Figuur 3.2 Bodemsoort en grondwatertrap in het projectgebied (www.bodemdata.nl)

Waterkwantiteit
In het projectgebied is, naast de bestaande sloten rondom het park, geen oppervlaktewater aanwezig. In de omgeving van het projectgebied is wel veel oppervlaktewater aanwezig. Ten zuiden van het projectgebied zijn de Maarsseveense Plassen gelegen en ten noorden van het projectgebied de Molenpolder. De bestaande sloten blijven in de huidige vorm gehandhaafd, waarbij bestaande afspraken tussen het waterschap en de diverse eigenaren van kracht blijven.

Veiligheid en waterkeringen
Het plangebied ligt niet in de kern-/beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering
Op het park wordt het schone hemelwater opgevangen en separaat van het afvalwater afgevoerd naar oppervlaktewater. Het afvalwater wordt vervoert naar de RWZI Maarssen.

Toekomstige situatie
Algemeen
De ontwikkeling in het plangebied bestaat uit de functiewijziging van recreatie naar wonen. Doordat het project slechts bestaat uit het wijzigen van een functie biedt het wijzigingsplan weinig mogelijkheden om het watersysteem en -beheer te verbeteren.

Als in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door toename van verhard oppervlak en/of dempingen binnen het gebied te compenseren. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Door de aanleg van natuurvriendelijke en ecologische oevers wordt bijvoorbeeld meer waterberging gerealiseerd. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkeling diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitloogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Waterbeheer
Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Conclusie
De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

3.7 Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Aangezien het hier een functiewijziging betreft van een bestaande situatie vinden er geen ingrepen plaats die kunnen leiden tot effecten op beschermde gebieden of soorten. Bovengenoemd beleid en regelgeving staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

3.8 Archeologie

Regelgeving en beleid
Wet archeologische monumentenzorg
Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.
Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Gemeentelijk archeologiebeleid
Langs de Vecht, hebben de gemeenten Stichtse Vecht en Abcoude samen archeologische kaarten laten maken. In deze kaarten staat waar de kans het grootst is om archeologisch materiaal te vinden.

Onderzoek
De archeologische (verwachtings)waardenkaart geeft aan dat het plangebied niet is gelegen in een gebied met redelijke tot grote kans of grote tot zeer grote kans op archeologische sporen. Nabij het gebied zijn geen terreinen aanwezig, waarvan bekend is dat er archeologische waarden aanwezig zijn (archeologische monumenten).

Conclusie

Vanwege de lage archeologische verwachtingswaarde, is er geen noodzaak om een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren voordat nieuwe bouwactiviteiten plaatsvinden. Tevens betreft dit wijzigingsplan geen bouwactiviteit maar de omzetting van een recreatiewoning naar een permanente woning.

Hoofdstuk 4 Juridische regeling

4.1 Toetsing aan de wijzigingsregels

In het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen is in artikel 11 lid 5 van de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder een aantal voorwaarden de bestemming Recreatie 3 te kunnen wijzigen ten behoeve van de bestemming Wonen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de wijzigingsbevoegdheid alleen mag worden toegepast op gronden waarvoor niet de dubbelbestemming 'Waarde Natuur' geldt;
  [de gronden binnen het plangebied hebben in het vigerende bestemmingsplan geen dubbelbestemming 'Waarde Natuur']
- geen nadelige gevolgen optreden voor de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan;
  [Zie hoofdstuk 5]
- sprake dient te zijn van een verbetering in ruimtelijk opzicht, blijkens een door Burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan;
  [De gemeente heeft de inrichtingsschets (bijlage 2) met bijbehorende memo (bijlage 3) goedgekeurd]
- de minimale grondoppervlakte van een perceel 150 m² bedraagt;
  [Zie inrichtingsschets (bijlage 2 en bijlage 3]
- parkeren voor bewoners en bezoekers op eigen terrein geschiedt, waarbij uitgegaan wordt van ten minste 1,6 parkeerplaats per woning;
  [Er zijn in de nieuwe situatie op het park in totaal 161 parkeerplaatsen aanwezig en daarmee voldoet De Berkenhof aan de eis van minimaal 1,6 parkeerplaatsen per woning (100 chalets).]
- de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing op een perceel niet meer bedraagt dan 50%, waarbij tevens geen uitbreiding van de gezamenlijke bestaande oppervlakte en bouwmassa van de bebouwing mag plaatsvinden;
  [In de huidige situatie is hiervan geen sprake (bijlage 3) en in de regels is opgenomen dat de bestaande bebouwing niet mag worden vergroot]
- de goothoogte en hoogte van een hoofdgebouw niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m bedraagt;
  [In de huidige situatie is hiervan geen sprake (bijlage 3) en de maximale hoogtes zijn opgenomen in de regels, zodat dit ook in de toekomst is vastgelegd]
- de goothoogte en hoogte van erfbebouwing niet meer dan respectievelijk 2,5 m en 4 m bedraagt;
  [In de huidige situatie is hiervan geen sprake (bijlage 3) en de maximale hoogtes zijn opgenomen in de regels, zodat dit ook in de toekomst is vastgelegd]

- de maximale oppervlakte van erfbebouwing 10 m² bedraagt;
  [Zoals blijkt uit bijlage 3 is de erfbebouwing op circa 50 percelen maximaal 10 m². Op de overige percelen bedraagt de erfbebouwing meer dan 10 m². Voor deze percelen is gekeken in hoeverre er sprake is van vergunningsvrij bouwen omdat nadat het wijzigingsplan is vastgesteld de bepalingen uit het Besluit omgevingsrecht ten aanzien van het vergunningsvrij bouwen gelden. Na uitvoering van een toets voor circa 50 percelen blijkt dat kavels 43-45 en 44-44a vallen onder het regime vergunningsvrij bouwen en de bijgebouwen gezien hun situering geen overlast veroorzaken is bij het vaststellen van het inrichtingsplan op dit punt coulance verleend. Voor kavel 90 geldt dat er 11 m² aan bijgebouw voor de voorgevellijn heeft en daarmee niet voldoet. Aangezien het gaat om een zeer geringe afwijking (10%) is op dit punt bij het vaststellen van het inrichtingsplan coulant omgegaan. Overigens is na het vaststellen van het inrichtingsplan het vergunningsvrije bouwen gewijzigd. Voor het park is geen nieuwe toets uitgevoerd omdat de praktijk leert dat de hiermee samenhangende wijzigingen in bijna alle gevallen gunstiger uitwerken. De maximale oppervlakte van bijgebouwen in opgenomen in de regels, zodat dit ook in de toekomst is vastgelegd]
- voldaan wordt aan de Woningwet waarbij de woningen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit voor bestaande bouw en in geval van gehele nieuwbouw voldaan wordt aan de eisen van het Bouwbesluit voor nieuwbouw;
  [De gemeentelijke keuring aan het bouwbesluit is als bijlage 4 opgenomen, de woningen voldoen inmiddels aan de eisen van het Bouwbesluit]
- bebouwing achter (het verlengde van) de bebouwing langs de Westbroekse Binnenweg gebouwd dient te worden;
  [Hieraan wordt voldaan]
- wijziging van de bestemming milieuhygiënisch en vanuit brandveiligheid verantwoord is;
  [de wijziging van de bestemming is milieuhygiënisch verantwoord, zie hoofdstuk 3. Om aan de brandveiligheid te voldoen zijn op het terrein 6 hydranten en 1 centrale pomp aanwezig. Op 20 oktober 2010 is door de brandweer een bezoek gebracht aan de Berkenhof. In bijlage 5 is het bezoekverslag opgenomen waarin wordt geconcludeerd dat het park voldoet, onder voorbehoud dat de ambulancedienst de bereikbaarheid ook voldoende acht. Op 16 november 2010 heeft een vertegenwoordiger van de ambulancedienst een bezoek gebracht aan het park. De ambulancedienst geeft aan dat de paaltjes en de grindbestrating (ivm brancard) mogelijk een probleem vormt. De Berkenhof geeft aan dat de drie hoofdpaden verhard zijn met grind en zijn afgesloten met paaltjes, voorzien van een regioslot om autoverkeer op die paden tegen te gaan. De Berkenhof heeft op het park een stand-by-dienst, waarbij altijd iemand (24/7) aanwezig is om de hulpdiensten op te vangen en zo te zorgen dat de paaltjes tijdig verwijderd worden. De zijpaden waarlangs het merendeel van de chalets staan zijn verhard met tegels. Deze zijpaden zijn niet toegankelijk voor de ambulance maar echter wel geschikt voor een brancard, waardoor tot aan de voordeuren van de chalets gekomen kan worden]
- op de terreinen 5% openbaar groen/water, inclusief speelvoorzieningen, aanwezig zijn;
  [Het totaal aan groenvoorziening in de nieuwe situatie bedraagt 1.703 m². Aangezien hiermee 5,2 % van het totale terrein is ingericht ten behoeve van de algemene groenvoorziening voldoet recreatiepark De Berkenhof aan deze vereiste en zal geen nieuwe groenvoorziening behoeven te worden aangelegd, zie inrichtingsschets (bijlage 2)]
- de wijzigingsbevoegdheid alleen wordt toegepast indien er overwegend sprake is van overgangsrechtelijke permanente bewoning;
  [Er is sprake van overgangsrechtelijke permanente bewoning]
- de wijzigingsbevoegdheid alleen wordt toegepast als het gehele park aan de eisen voldoet.
  [Hieraan wordt voldaan, zie bovenstaande punten]

4.2 Juridische vormgeving van wijzigingsplan

In de bestemming Wonen zijn woningen uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan tot een maximale inhoud van 600 m^3. Daarnaast mag de goot- en bouwhoogte respectievelijk ten hoogste 4,5 m en 10 m bedragen. De goot- en bouwhoogte van erfbebouwing mag maximaal respectievelijk 3 en 5 meter bedragen

Om aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid te kunnen voldoen worden er regels toegevoegd aan het vigerende bestemmingsplan. Zo moet opgenomen worden dat de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan respectievelijk 3 en 5 m. Voor erfbebouwing geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 en 4 meter en het oppervlak maximaal 10 m^2 mag bedragen.

Wanneer dit wijzigingsplan rechtskracht heeft verkregen, zal het wijzigingsplan integraal deel uitmaken van het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen (vastgesteld door de voormalige gemeente Maarssen).

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan is in gang gezet door een particuliere initiatiefnemer. De betreffende gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De uitvoering van het project komt volledig voor rekening van deze initiatiefnemer. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd.
Aangezien het niet gaat om een aangewezen bouwplan als bedoeld in de Wro (er is geen sprake van een nieuwe bouwmogelijkheid) is kostenverhaal door middel van een anterieure overeenkomst of via een exploitatieplan niet aan de orde.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overlegreacties
In het kader van het overleg artikel 3.1.1. Bro zal het ontwerpwijzigingsplan aan diverse instanties worden toegezonden. Afhankelijk van mogelijke reacties zal het wijzigingssplan worden aangevuld.

Zienswijzen
Het wijzigingsplan is tevens, als ontwerp, ter visie gelegd. Op het plan zijn geen zienswijzen binnengekomen.

bijlagen bij de Toelichting

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bijlage 1 Huidige situatie

Inrichtingsplan park de Berkenhof Huidige situatie

dd. 13-09-2013

Bijlage 2 Toekomstige situatie

Inrichtingsplan park de Berkenhof Toekomstige situatie

dd. 13-09-2013

Bijlage 3 Toelichting op Inrichtingsschets

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

memo

Postbus 150, 3000 AD Rotterdam
Telefoon: 010-2018555
Fax: 010-4121039
E-mail: info@rho.nl

Aan:	Gemeente Stichtse Vecht
Onderwerp:	Toelichting inrichtingsplan plan De Berkenhof
Datum:	31 januari 2014
Referte:	Ir. R.A. Sips
Bijlagen:	- Inrichtingsplan De Berkenhof huidige situatie (pdf en dwg) - Inrichtingsplan De Berkenhof toekomstige situatie (pdf en dwg) - Inrichtingsplan De Berkenhof bijgebouwen - Fotobladen

Inleiding

Recreatiepark De Berkenhof ligt aan de Westbroekse Binnenweg 72B-77. Dit park heeft een omvang van ruim 3,2 hectare. Op het park zijn 100 chalets opgenomen.
In het vigerend bestemmingsplan Maarssenveense Plassen e.o. (vastgesteld 18 mei 2009) heeft het recreatiepark de bestemming Recreatie 3 (R3). In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de recreatiebestemming per park om te zetten naar een woonbestemming. In de wijzigingsbevoegdheid zijn randvoorwaarden opgenomen om voldoende ruimtelijke kwaliteit van het nieuwe woongebied te garanderen. Daarbij dient te worden voldaan aan onder meer parkeernormen, groenvoorzieningen en veiligheidsaspecten (waaronder het bouwbesluit).

In gezamenlijkheid hebben de besturen van vijf recreatieparken (Berkenhof, Vier Hoeven, Zwaluwpark, Molenpolder en Veenhoeve) het voornemen om hun recreatiepark om te zetten naar een definitieve woonbestemming conform de wijzigingsbevoegdheid. De gemeente wil hieraan haar medewerking verlenen. Zij heeft hiertoe het stappenplan wijzigingsprocedure bestemmingsplan Parken Westbroekse Binnenweg (versie 23 november 2011) opgesteld.

Voor De Berkenhof zijn inmiddels de eerste stappen uit het stappenplan doorlopen. Door IDDS Archeologie bv is een inmeting van het park, de kavels, chalets etc. verricht. Rho adviseurs bv heeft op basis van deze gegevens een ruimtelijk inrichtingsplan (zie bijlage) opgesteld. Deze memo geeft in tekst uitleg over dit inrichtingsplan. Hieronder wordt als eerste ingegaan op de vereisten van het ruimtelijk inrichtingsplan. Daarna wordt per thema ingegaan op de afzonderlijke vereisten.

Inrichtingsplan van het recreatiepark

Het inrichtingsplan voor het totale recreatiepark moet voldoen aan:

1. Digitale plankaart van het totale terrein met een schaal van 1:500.
2. Op deze kaart staat in kleur of arcering aangegeven de bestaande en nieuw aan te leggen groenvoorziening in m², waarbij duidelijk is wat bestaand en wat nieuw is. Ten aanzien van de groenvoorziening geldt dat het groen en het water daaronder valt en dat het afschermende groen/water rond het totale terrein maar dan wel op het gezamenlijk terrein gelegen en het groen/water langs de op het gezamenlijk terrein gelegen ontsluitingswegen mag worden meegerekend. 5% van het totale terrein moet zijn ingericht ten behoeve van algemene groenvoorziening.
3. Op de kaart staat de gezamenlijk te gebruiken speelvoorziening(en) aangegeven.
4. Op de kaart staan de parkeerplaatsen aangegeven. Dat kunnen de parkeerplaatsen op de individuele percelen zijn en/of een gezamenlijk te gebruiken parkeerterrein. De norm voor het totale terrein ligt op 1,6 parkeerplaats per woning. De norm mag niet worden afgewenteld op de openbare weg.
   De parkeerplaatsen en/of het parkeerterrein moeten qua afmeting voldoen aan de eisen van de CROW. De afmetingen van de parkeerplaatsen en/of het parkeerterrein moeten meetbaar zijn.
5. Op de kaart staan de bestaande en nieuw aan te leggen ontsluitingswegen met de afmetingen.
6. Op de kaart staan de bestaande en nieuw aan te leggen brandveiligheidsvoorzieningen.
7. Bewijs dat het terrein voldoet aan de brandveiligheidseisen.
8. Foto’s van het terrein zodat een algemene indruk kan worden verkregen.

Hieronder wordt per punt op deze vereisten ingegaan. Daarnaast zal ook alvast kort worden ingegaan op de individuele percelen (oppervlakte perceel, chalets en bijgebouwen), zodat een goede indruk kan worden gekregen van het park als geheel.

1. Digitale plankaart

Door Rho adviseurs bv is een inrichtingsplan voor de huidige situatie opgesteld voor het totale terrein met een schaal van 1:1.000. [1] Dit plan is als bijlage bijgevoegd bij deze memo. Deze kaart is digitaal op zowel dwg-formaat als pdf-formaat beschikbaar. Op de kaart is een verklarende legenda opgenomen. Op de kaart is het gehele recreatiepark met een totale omvang van 3,2812 hectare opgenomen. Daarnaast is ook een inrichtingsplan voor de toekomstige situatie opgesteld.

2. Groenvoorzieningen

Op de plankaart staat in een groene kleur aangegeven de bestaande groenvoorziening. Het totaal aan groenvoorziening bedraagt in 1.703 m². Aangezien hiermee 5,2 % van het totale terrein is ingericht ten behoeve van de algemene groenvoorziening voldoet recreatiepark De Berkenhof aan deze vereiste. In de nieuwe situatie zal door het herinrichten van het bezoekersparkeerterrein nog eens 176 m² aan groen worden toegevoegd. In de nieuwe situatie komt het percentage groenvoorzieningen op 5,7 % van het totale terrein.

3. Speelvoorziening(en)

Middels de aanduiding S staat op de kaart twee gezamenlijk te gebruiken speelvoorzieningen aangegeven. Centraal op het park ligt een speelveld met speeltoestellen en bij het parkeerterrein een voetbalterreintje.

4. Parkeerplaatsen

Op de kaart staan de parkeerplaatsen met een licht geel/cremé-achtige kleur aangegeven. Er zijn in de huidige situatie in totaal 125 gemarkeerde parkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast is er een gelegenheid voor bezoekers om te parkeren direct bij de entree (noordzijde). De parkeerplekken die op dit terrein zijn opgenomen zijn onduidelijk afgebakend. Er kunnen hier circa 30 auto's parkeren. Dit terrein zal opnieuw (efficiënter) worden ingericht met 36 parkeerplaatsen (zie inrichtingsplan Toekomstige situatie).

Na de herinrichting van het noordelijk gelegen parkeerterrein (bezoekers) zijn op het park De Berkenhof 161 parkeerplaatsen aanwezig. Daarmee voldoet De Berkenhof aan de eis van minimaal 1,6 parkeerplaatsen per woning (100 chalets). Alle parkeerplaatsen voldoen aan de minimale afmetingen die het CROW beschrijft in het ASVV.

5. Ontsluitingswegen

Op de kaart staan de ontsluitingswegen aangegeven met een grijze kleur. Op enkele punten staat de afmeting van de breedte van de wegen aangegeven. De totale verharding bedraagt 4.112 m².

6. Brandveiligheidsvoorzieningen

Op het terrein zijn 6 hydranten en 1 centrale pomp aanwezig.

7. Brandveiligheidseisen

Met bovenstaande voorzieningen voldoet het park aan de brandveiligheidseisen. Een advies van de brandweer is als bijlage toegevoegd.

8. Foto's algemene indruk De Berkenhof

In een aparte bijlage zijn enkele foto's opgenomen zodat een algemene indruk van het recreatiepark kan worden verkregen.

Individuele percelen

Naast de voorgeschreven punten voor het inrichtingsplan voor het terrein zijn ook enkele eisen ten aanzien van de individuele percelen beschouwd (zie bijlage 1 Tabel met huidige bebouwing en bijlage 2 tabel met toekomstige bebouwing):

[1] Door gebruik te maken van 1:1.000 kan het hele terrein op een A3 worden afgedrukt, indien gewenst kan hetzelfde inrichtingsplan ook op 1:500/A1 worden toegestuurd. Indien de gemeente dit plan raadpleegt vanuit pdf of dwg maakt dit echter geen verschil.

1. Percelen

Elk perceel moet minimaal 150 m² zijn. De percelen op het recreatiepark De Berkenhof verschillen van omvang. Het grootste perceel heeft een omvang van 506 m², het kleinste perceel heeft een omvang van 157 m². Daarmee voldoen alle percelen aan deze eis. De maten van de ingemeten percelen zijn numeriek op de inrichtingskaart opgenomen.

2. Bebouwingspercentage

Ook de aanwezige chalets en bijgebouwen zijn ingemeten. De omvang van de chalets en bijgebouwen zijn op de inrichtingskaart opgenomen. Uit de inrichtingskaart kan worden opgemaakt dat geen van de kavels voor meer dan 50% bebouwd is.

3. Hoogtes chalets en bijgebouwen

De goot- en nokhoogtes van de (dubbele) chalets bedragen respectievelijk 3,00 meter en 3,70 meter. Voor enkele van de chalets (de L-vormige) bedraagt de goot- en nokhoogte respectievelijk 3,00 meter en 3,40 meter. De bijgebouwen hebben een goothoogte van 2,00 meter en een nokhoogte van 2,75 meter.

4. Oppervlakte erfbebouwing

In de wijzigingsregels is opgenomen dat de maximale oppervlakte van erfbebouwing mag maximaal 10 m² bedragen.
Zoals uit de bijlagen 1 en 2 blijkt is de erfbebouwing op circa 50 percelen maximaal 10 m². Voor de overige percelen is bekeken in hoeverre er sprake is van vergunningsvrij bouwen.

Vergunningsvrij bouwen

Nadat het wijzigingsplan is vastgesteld gelden de bepalingen uit het Besluit omgevingsrecht (Bor) ten aanzien van het vergunningsvrij bouwen. In het Bor wordt gesteld dat bijgebouwen die binnen de afmetingen van het besluit worden omschreven, niet verplicht aan de gemeente hoeven te worden gemeld. Dit bouwwerk hoeft dan ook niet aan het bestemmingsplan te worden getoetst. Om te bepalen of de bijgebouwen van de overige percelen vallen onder het vergunningsvrij bouwen zijn de volgende zaken van belang:

a. De bijgebouwen dienen zich in het achtererfgebied te bevinden. Het achtererfgebied is het gebied op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw;
b. De oppervlakte van bijgebouwen binnen een afstand van 1 m van een naburig erf niet meer dan 10 m² bedragen (voorzover op een afstand van meer dan 2,5 m van het oorspronkelijke hoofdgebouw);
c. de oppervlakte van bijgebouwen op een afstand van meer dan 2,5 m van het oorspronkelijke hoofdgebouw niet meer dan 30 m² mag bedragen;
d. Beperkingen ten aanzien van de hoogte van vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken (welke ruimer is dan de wijzigingsregel, waaraan alle bijgebouwen aan voldoen);
e. Niet meer dan 50% van het achtererfgebied bebouwd mag zijn met bijgebouwen.

<u>Toets en conclusie vergunningsvrij bouwen</u>

In bijlage Toekomstige bebouwing (bijgebouwen) is voor elke kavel de voorzijde bepaald. Het achtererfgebied ligt op 1 meter achter de voorkant van het hoofdgebouw (rode lijnen). In een aantal gevallen kunnen er op basis van de definities meerdere mogelijke voorzijde worden gekozen. In die gevallen is gekozen voor de meest logische en gunstige voorzijde. Alle bebouwing voor de voorgevellijn moet minder zijn dan 10 m² meter (waarbij de overige bebouwing moet voldoen aan de overige voorwaarden van het vergunningsvrij bouwen). <u>Alleen kavel 90 heeft 11 m² voor de voorgevellijn en voldoet daarmee niet aan deze voorwaarde</u>. Er is echter wel veel voor te zeggen gezien de minimale overschrijding (1 m² is 10%) en de locatie van het bijgebouw hiermee coulant om te gaan. De oppervlakte van bijgebouwen van kavels 43-45 en 44-44a bedragen opgeteld respectievelijk 35 en 31 m². Aangezien het gaat om bestaande situaties, waarbij de bijgebouwen vallen onder het regime vergunnningsvrij bouwen en de bijgebouwen gezien hun situering geen overlast veroorzaken vraagt het park ook hier om coulance..

Conclusie

De inrichting van het recreatiepark De Berkenhof voldoet aan alle vereisten die worden gesteld op park-niveau (eisen inrichtingsplan park). Kavel 90 heeft 1 m² te veel aan bijgebouw welke ook niet onder het vergunningsvrije bouwen valt. Kavels 43-45 en kavel 44-44a hebben meer 10 m² aan bijgebouwen, welke niet vallen onder het vergunningsvrij bouwen omdat te grote delen van deze bijgebouwen liggen binnen 1 meter van een naburig erf.

Bijlage 1 Tabel met huidige bebouwing

nummer		oppervlakte (in m²)				bebouwings-
chalet	kadastraal	kavel	chalet	bijgebouwen	totaal	percentage
1	411	425	63	19	82	19,3
2	412	403	60	16	76	18,9
3	413	239	35	19	54	22,6
4	414	216	61	13	74	34,3
5	415	218	64	0	64	29,4
6	416	209	57	7	64	30,6
7	417	237	46	3	49	20,7
8	418	213	51	6	57	26,8
9	419	231	61	12	73	31,6
10	420	206	58	15	73	35,4
11	421	230	49	13	62	27,0
12	422	198	56	18	74	37,4
13	423	252	40	19	59	23,4
14	424	227	73	6	79	34,8
15	425	255	99	9	108	42,4
16	426	244	48	15	63	25,8
17	427	223	39	0	39	17,5
18	428	206	71	7	78	37,9
19	429	227	82	12	94	41,4
20	430	186	44	10	54	29,0
21	431	232	56	6	62	26,7
22	432	205	68	12	80	39,0
23	433	224	58	10	68	30,4
24-26	434	427	48	15	63	14,8
25	435	226	73	10	83	36,7
27	436	406	81	15	96	23,6
28	437	316	43	22	65	20,6
29-30	438	506	68	13	81	16,0
32	439	475	74	29	103	21,7
33	441	255	52	15	67	26,3
34	442	270	45	0	45	16,7
35	443	239	45	0	45	18,8
36	444	264	62	0	62	23,5
37	445	227	56	6	62	27,3
38	446	258	44	16	60	23,3
39	447	268	68	8	76	28,4
40	448	271	64	8	72	26,6
41	449	231	51	14	65	28,1
42	450	390	81	6	87	22,3
43-45	451	407	136	35	171	42,0
44-44a	452	378	142	31	173	45,8
44b	453	188	47	3	50	26,6
47-48	454	430	123	5	128	29,8
49-50	455	352	72	7	79	22,4
51-52	456	512	132	16	148	28,9
53	457	191	44	5	49	25,7
54	458	165	36	0	36	21,8
55-56	459	348	102	18	120	34,5
57	460	174	41	0	41	23,6
58	461	166	66	11	77	46,4
59	462	177	32	5	37	20,9
60	463	194	35	0	35	18,0
61	464	168	80	0	80	47,6
62	465	188	74	6	80	42,6
63	466	166	63	7	70	42,2
64	467	179	40	13	53	29,6
65	468	164	70	8	78	47,6
66	469	201	40	0	40	19,9

nummer		oppervlakte (in m²)				bebouwings-
chalet	kadastraal	kavel	chalet	bijgebouwen	totaal	percentage
67	470	180	34	10	44	24,4
68	471	174	46	19	65	37,4
69	472	175	43	14	57	32,6
70	473	189	54	3	57	30,2
71	474	181	47	18	65	35,9
72	475	171	48	0	48	28,1
73	476	173	50	5	55	31,8
74	477	172	70	0	70	40,7
75	478	173	58	10	68	39,3
76	479	159	42	7	49	30,8
78	481	182	42	9	51	28,0
79	482	182	40	5	45	24,7
80	483	186	83	0	83	44,6
81	484	198	41	8	49	24,7
82	485	163	64	10	74	45,4
83-86	488	311	69	14	83	26,7
84	486	189	40	8	48	25,4
85	487	184	58	0	58	31,5
87	489	167	57	10	67	40,1
88	490	182	78	0	78	42,9
89	491	182	40	0	40	22,0
90	492	182	38	11	49	26,9
91-92	493	349	89	15	104	29,8
93-94	494	420	120	9	129	30,7
95	495	188	43	8	51	27,1
96	496	222	80	15	95	42,8
97	497	335	112	25	137	40,9
98	498	242	54	13	67	27,7
99	499	245	59	8	67	27,3
100	500	247	81	16	97	39,3
101	501	253	81	14	95	37,5
102	502	253	55	8	63	24,9
103	503	281	127	13	140	49,8
104	504	233	53	7	60	25,8
105	505	268	51	18	69	25,7
106	506	259	66	15	81	31,3
107	507	251	48	25	73	29,1
108	508	269	69	17	86	32,0
109	509	272	46	19	65	23,9
110	510	312	41	13	54	17,3
111	515	197	72	8	80	40,6
112	514	166	71	7	78	47,0
113	513	157	71	7	78	49,7
114	512	179	57	6	63	35,2

Bijlage 2 Tabel met toekomstige bebouwing

nummer		oppervlakte (m²)				bebouwings-
chalet	kadastraal	kavel	chalet	bijgebouwen	totaal	percentage
1	411	425	63	19	82	19,3
2	412	403	60	16	76	18,9
3	413	239	35	19	54	22,6
4	414	216	61	13	74	34,3
5	415	218	64	0	64	29,4
6	416	209	57	7	64	30,6
7	417	237	46	3	49	20,7
8	418	213	51	6	57	26,8
9	419	231	61	12	73	31,6
10	420	206	58	15	73	35,4
11	421	230	49	13	62	27,0
13	423	252	40	19	59	23,4
14	422/424	424	73	23	96	22,6
15	425	255	99	9	108	42,4
16	426	244	48	15	63	25,8
17-19	427/429	450	82	51	133	29,6
18	428	206	71	7	78	37,9
20	430	186	44	10	54	29,0
21	431	232	56	6	62	26,7
22	432	205	68	12	80	39,0
23	433	224	58	10	68	30,4
24-26	434	427	48	15	63	14,8
25	435	226	73	10	83	36,7
27	436	406	81	15	96	23,6
28	437	316	43	22	65	20,6
29-30	438	506	68	13	81	16,0
32	439	475	74	29	103	21,7
33	441	255	52	15	67	26,3
34	442	270	45	0	45	16,7
35	443	239	45	0	45	18,8
36	444	264	62	0	62	23,5
37	445	227	56	6	62	27,3
38	446	258	44	16	60	23,3
39	447	268	68	8	76	28,4
40	448	271	64	8	72	26,6
41	449	231	51	14	65	28,1
42	450	390	81	6	87	22,3
43-45	451	407	136	35	171	42,0
44-44a	452	378	142	31	173	45,8
44b	453	188	47	3	50	26,6
47-48	454	430	123	5	128	29,8
49-50	455	352	72	7	79	22,4
51-52	456	512	132	16	148	28,9
53	457	191	60	5	65	34,0
54	458	165	36	0	36	21,8
55-56	459	348	102	18	120	34,5
57	460	174	41	0	41	23,6
58	461	166	66	11	77	46,4
59	462	177	32	5	37	20,9
60	463	194	35	0	35	18,0
61	464	168	80	0	80	47,6
62	465	188	74	6	80	42,6
63	466	166	63	7	70	42,2
64	467	179	40	13	53	29,6
65	468	164	70	8	78	47,6
66	469	201	40	0	40	19,9
67	470	180	34	10	44	24,4

nummer		oppervlakte (m²)				bebouwings-
chalet	kadastraal	kavel	chalet	bijgebouwen	totaal	percentage
68	471	174	46	19	65	37,4
69	472	175	43	14	57	32,6
70	473	189	54	3	57	30,2
71	474	181	47	18	65	35,9
72	475	171	48	0	48	28,1
73	476	173	50	5	55	31,8
74	477	172	70	0	70	40,7
75	478	173	58	10	68	39,3
76	479	159	42	7	49	30,8
78	481	182	42	9	51	28,0
79	482	182	40	5	45	24,7
80	483	186	83	0	83	44,6
81	484	198	41	8	49	24,7
82	485	163	64	10	74	45,4
83-86	488	311	69	14	83	26,7
84	486	189	40	8	48	25,4
85	487	184	58	0	58	31,5
87	489	167	57	10	67	40,1
88	490	182	78	0	78	42,9
89	491	182	40	0	40	22,0
90	492	182	38	11	49	26,9
91-92	493	349	89	15	104	29,8
93-94	494	420	120	9	129	30,7
95	495	188	43	8	51	27,1
96	496	222	80	15	95	42,8
97	497	335	112	25	137	40,9
98	498	242	54	23	77	31,8
99	499	245	59	8	67	27,3
100	500	247	81	16	97	39,3
101	501	253	81	14	95	37,5
102	502	253	55	8	63	24,9
103	503	281	127	13	140	49,8
104	504	233	53	7	60	25,8
105	505	268	51	18	69	25,7
106	506	259	66	15	81	31,3
107	507	251	48	25	73	29,1
108	508	269	69	17	86	32,0
109	509	272	46	19	65	23,9
110	510	312	41	13	54	17,3
111	515	197	72	8	80	40,6
112	514	166	71	7	78	47,0
113	513	157	71	7	78	49,7
114	512	179	57	6	63	35,2

Fotoblad 1

HOOFD- EN RIJPADEN

geasfalteerd rijpad parkeerplaatsen/openbare weg richting Westbroeksebinnenweg

geasfalteerd rijpad parkeerplaats annex strook met aanplant

middenhoofd (grind) pad

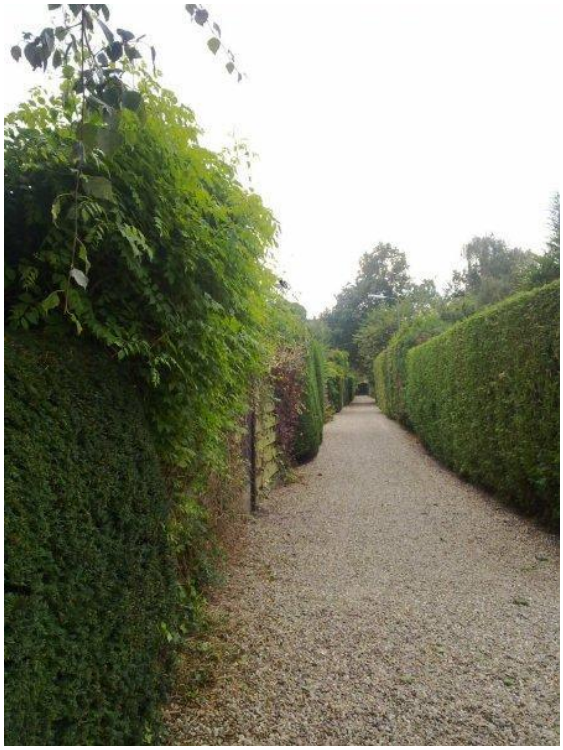
richting openbare weg **richting bruggetje**

Fotoblad 2

HOOFDPADEN

grindhoofdpad zuidzijde

grindhoofdpad noordzijde



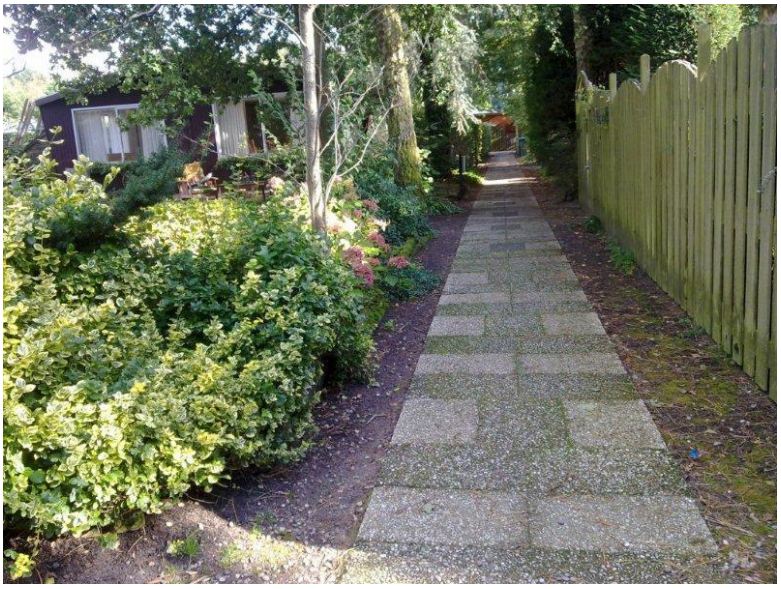
grindhoofdpaden

richting noord-zuid

richting zuid-noord

Fotoblad 3

ZIJPADEN



Fotoblad 4

VOORZIENINGEN

heringerichte parkeerplaats voor bewoners

postbussen en kliko-ophaalplaats

Fotoblad 5

SPEELVOORZIENINGEN

speeltuin en voetbalkooi

WATER

sloot grenzend aan het park aan de zuidzijde

Fotoblad 5

OVERKAPPINGEN

bij chalet 133: overkapping aan schuurtje

bij chalet 111: veranda

bij chalet 80: over schutting/erfafscheiding en over schuurtje (het schuurtje is wel als bebouwing aangegeven)

Bijlage 4 Keuring bouwbesluit

Overzicht keuringen en nakeuringen op de Berkenhof

Op 10 en 15 oktober 2014 zijn 96 van de 100 chalets gekeurd.

Hiervan zijn er 84 goedgekeurd, mede omdat de gemeente uiteindelijk in plafonds lager dan 2.10 geen grond van afkeuring meer vond.

Er waren 12 afkeuringen op grond van:

- geen rookmelder (8x) e/o
- onvoldoende doucheventilatie (6x),
- te lage afvoerpijp verwarming (2x)

4 chalets konden in oktober niet gekeurd worden:

- eigenaar onvindbaar
- achterstand verbouwing
- onwillig om mee te werken
- verwaarlozing en laksheid in medewerking

Op 5 maart 2015 had de nakeuring plaats.
Alle betreffende chalets waren aangepast zodat ze alle goedgekeurd zijn.

Intussen was ook medewerking van de eigenaren bereikt van 3 van de 4 niet gekeurde huisjes, zodat deze ook gekeurd konden worden.
1 goedgekeurd,
2 afgekeurd op:

- elektriciteit,
- verwarmingsketel
- geen rookmelder
- gebrekkige ventilatie doucheruimte

Intussen was de verblijfplaats van de eigenaar van één chalet getraceerd, zodat op 16 april de laatste 3 huisjes gekeurd konden worden. Alle drie zijn goedgekeurd.

Resultaat:

Alle 100 chalets zijn goedgekeurd.

Van de gang van zaken en dit resultaat is de Gemeente Stichtse Vecht door MB-All op de hoogte gebracht.

Bijlage 5 Bezoekverslag brandweer

Gemeente
Maarssen

Bezoekverslag d.d. 20 oktober 2010

Westbroekse Binnenweg 72b te Tienhoven, Recreatiepark De Berkenhof

Aanwezig: Cor Heutenik (brandweer Maarssen)
Jurgen van Herwijnen (afdeling Ruimte gemeente Maarssen)
Riet Ritman (vertegenwoordiger bewoners De Berkenhof)

Geschiedenis
Het bezoek het plaatsgevonden op initiatief van de gemeente Maarssen ten behoeve van het onderzoek naar alternatieven voor een tweede calamiteitenuitrit op de recreatieparken aan de Westbroekse Binnenweg. De recreatieparken die in aanmerking wensen te komen voor een wijziging van de bestemming Verblijfsrecreatie naar Wonen, dienen bij calamiteiten voor meerdere hulpverleningsdiensten tegelijkertijd bereikbaar te zijn en te blijven. Dit kan door middel van een tweede (calamiteiten) in- uitrit waarmee de recreatieverblijven via een tweede onafhankelijke route bereikbaar zijn.

Regelgeving
De Handreiking van de NVBR, welke door de brandweer Maarssen als basis wordt gebruikt voor bereikbaarheidsvereisten, biedt de mogelijkheid om op een alternatieve wijze tot een gelijke bereikbaarheid te komen bij calamiteiten. In de paragraaf betrekking hebbende op doodlopende wegen uit bijlage 2 van de Handreiking staat weergegeven wat onder alternatieve oplossingen gerekend kan worden. Dit is bijvoorbeeld een zogenoemde keerlus waardoor de recreatieverblijven steeds langs meerdere routes bereikbaar blijven.

Situatie ter plaatse
Recreatiepark de Berkenhof is niet te bereiken met een brandweervoertuig (tankautospuit), de reden hiervoor is dat de paden/wegen te smal zijn en niet of onvoldoende verhard. Als alternatief voor een goede bluswatervoorziening is hiervoor op de Berkenhof een ringleiding met eigen pomp aangelegd. Deze volstaat ruimschoots voor het leveren van voldoende capaciteit aan bluswater. De afstand van een aansluitpunt in de ringleiding tot een willekeurig recreatieverblijf is ook nergens groter dan 40 meter waarmee de bereikbaarheid om te blussen is gegarandeerd.

Wel dient opgemerkt te worden dat deze bevindingen afkomstig zijn van de brandweer Maarssen en niet zonder meer van toepassing is op andere hulpdiensten. Mogelijkerwijs kan een ambulance niet overal op het park geraken.

veiligheidsregio utrecht

Kobaltweg 59-61 3542 CE Utrecht Postbus 3154 3502 GD Utrecht
T (030) 240 4400 F (030) 240 4444 I www.vru.nl E info@vru.nl
Factuuradres: Postbus 3050 3502 GB Utrecht BNG 28.51.33.179

Gemeente
Maarssen

veiligheidsregio utrecht

Abcoude, Amerfoort,
Baarn, Breukelen, Bunnik,
Bunschoten, De Bilt,
De Ronde Venen, Eemnes,
Houten, Loenen, Leusden,
Lopik, Maarssen, Montfoort,
Nieuwegein, Oudewater,
Renswoude, Rhenen, Soest,
Utrecht, Utrechtse Heuvelrug,
Veenendaal, Vianen,
Wijk bij Duurstede, Woerden,
Woudenberg, IJsselstein, Zeist

VRU 01

Conclusie
Voldoet onder voorbehoud dat de ambulancedienst de bereikbaarheid ook voldoende acht.

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het wijzigingsplan De Berkenhof als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1904.WPDeBerkenhofMVP-VG01 van de gemeente Stichtse Vecht.

1.2 wijzigingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen'
het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1904.BPmaarssevnplasMVP-OH01 van de gemeente Stichtse Vecht.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Wonen

a. De regels van het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen (NL.IMRO.1904.BPmaarssevnplasMVP-OH01) zijn van overeenkomstige toepassing.
b. In afwijking van het bepaalde onder a gelden ten aanzien van het bouwen de volgende regels:
    1. bebouwing die bestaat op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp plan is toegestaan. Deze bebouwing mag geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of herbouwd, maar mag niet worden vergroot of verplaatst ten opzichte van het oorspronkelijke bouwwerk;
    2. de goothoogte en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m bedragen;
    3. de goothoogte en bouwhoogte van erfbebouwing mag niet meer dan respectievelijk 2,5 en 4 m bedragen;
    4. de oppervlakte aan erfbebouwing mag niet meer dan 10 m^2 bedragen.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 3 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het wijzigingsplan De Berkenhof'.

Vaststellingsbesluit

Onderwerp
Vaststellen wijzigingsplan De Berkenhof

Portefeuillehouder
Franko Živković-Laurenta
Afdeling
Ontwikkeling
Opsteller
Tom van Es
Sander Haak

Registratie nummer
Z/14/32472

Het college van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op:
- Artikel 11.5 van het bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o. 2009'
- artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening;
- het collegevoorstel van 7 juli 2015;

besluit
Het wijzigingsplan De Berkenhof ongewijzigd vast te stellen onder de elektronische ID: NL.IMRO.1904.WPDeBerkenhofMVP-VG01

28 september 2015

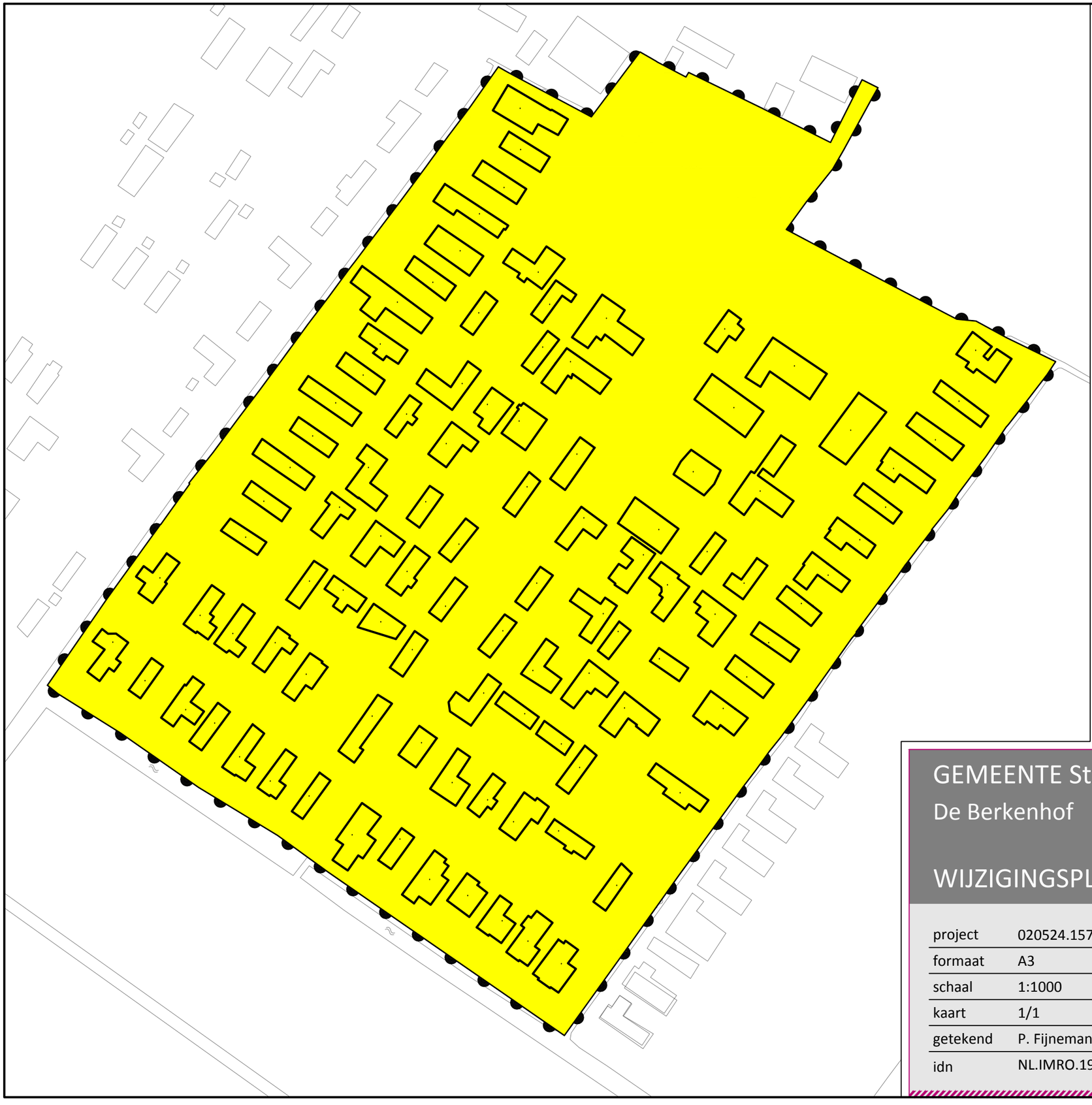
Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht
namens hen,

P.V. Koster
teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Verbeelding



Plangebied

plangrens

Enkelbestemmingen

W Wonen

Bouwvlakken

bouwvlak

GEMEENTE Stichtse Vecht

De Berkenhof

WIJZIGINGSPLAN

N

project	020524.15759.02		
formaat	A3	vastgesteld	28-09-2015
schaal	1:1000	ontwerp	26-06-2015
kaart	1/1	voorontwerp	----------
getekend	P. Fijneman	concept	13-05-2015
idn	NL.IMRO.1904.WPDeBerkenhofMVP-VG01		

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE
w www.rho.nl
e info@rho.nl