



STICHTSE VECHT
Molenpolder
WIJZIGINGSPLAN



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Molenpolder

Stichtse Vecht

wijzigingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.1904.WPMolenpolderMVP-VG01

projectnummer:
400347.20151364

opdrachtleider:
R.A. Sips

planstatus

datum:
20-11-2015
29-02-2016
30-05-2016

status:
concept
ontwerp
vastgesteld

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 wegverkeerslawaaai	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	Planboekje
Bijlage 2	Keuring bouwbesluit
Bijlage 3	Bezoekverslag brandweer
Bijlage 4	Reactie Provincie Utrecht

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	39
Artikel 1	Begrippen	39
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	41
Artikel 2	Wonen	41
Hoofdstuk 3	Overgangs- en slotregels	43
Artikel 3	Slotregel	43

Vaststellingsbesluit



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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

Op de locatie aan de Westbroekse Binnenweg 42 vigeert de bestemming Recreatie – 3. Voor het perceel is het mogelijk deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de bestemming Wonen. Voor de globale ligging van het perceel en de plangrens wordt verwezen naar figuur 1.1.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

In gezamenlijkheid hebben de besturen van zeven recreatieparken (Berkenhof, Vier Hoeven, Zwaluwpark, De Molenpolder, Kleihoeve, De Veenhoeve en De Willemschhof) 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 Molenpolder zijn inmiddels de eerste stappen uit het stappenplan doorlopen. Er is een inmeting van het park, de kavels en chalets verricht. Deze inmeting is verwerkt in figuur 'nulmeting chalets en kavels' in bijlage 1.

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 e.o.' uit 2009. De regels uit het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen zijn dan ook van toepassing op dit wijzigingsplan.

Het wijzigingsplan Molenpolder 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 Molenpolder ligt aan de Westbroekse Binnenweg 42 te Tienhoven. Dit park heeft een omvang van circa 3,3 hectare. Binnen het plangebied staan 88 chalets met vrijstaand bijgebouw. De huidige situatie is weergegeven in figuur 'nulmeting chalets en kavels', 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 in pandig aangepast, zo zijn onder meer rookmelders geplaatst en hebben er aanpassingen aan de rookgasafvoer plaatsgevonden. 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 1 toegevoegd. Het inrichtingsplan van het recreatiepark De Molenpolder 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 1.

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 Verkeers- 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/werkdagemaal 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 88 recreatiewoningen bedraagt dan circa 202 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 88 woningen in dit gebiedstype bedraagt dan circa 510 mvt/etmaal. De netto verkeerstoename ten gevolge van de functiewijziging bedraagt dan 308 mvt/etmaal.

Permanente bewoning van de recreatiewoningen zal dus leiden tot een toename van de intensiteiten op de Westbroekse Binnenweg (circa 1.650 mvt/werkdagemaal). 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 wegverkeer 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 wegverkeerslawaaï, voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De aspecten verkeer en wegverkeerslawaaï 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/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	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 NO₂ en PM₁₀ (= 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 NO₂ en PM₁₀ 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

In de directe omgeving van het park zijn geen bedrijven aanwezig. Op het park zelf zijn wel meerdere bedrijfsgebouwen aanwezig die in het verleden ten dienste stonden van het park beheer. In het vigerende bestemmingsplan is met de herbestemming van deze gebouwen rekening gehouden met de transformatie naar een woongebied. De bedrijfsgebouwen aan de westbroekse binnenweg 52 a b en c hebben een bedrijfsbestemming gekregen voor uitsluitend opslag capaciteit. De voormalige kantine heeft binnen de bestemming R3 een aanduiding horeca gekregen categorie 2 (eetcafé). Beide locaties mogen niet uitbreiden.

Geconcludeerd wordt dat het bestaande bedrijf niet in haar bedrijfsvoering wordt beperkt. Ter plaatse van de woningen zal geen sprake zijn van onaantvaardbare 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

Het Waterbeheerplan 2016-2021 bouwt voort op het plan voor de periode 2010-2015 en houdt tegelijk rekening met nieuwe ontwikkeling. Het waterbeheerplan is op 8 oktober 2015 goedgekeurd door het Algemeen Bestuur van het waterschap en is vanaf 1 januari 2016 van kracht.

In het Waterbeheerplan 2016-2021 beschrijft het waterschap wensbeelden per thema voor 2030, en daaruit afgeleid doelen voor de planperiode 2016-2021 op hoofdlijnen. Hierin staat wat het waterschap doet aan veiligheid, de beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en aan efficiënte zuivering van afvalwater. Ook zet het waterschap zich in voor het behoud van cultuurhistorisch erfgoed en de natuur. Het waterschap wil bereiken dat mensen zich bewuster worden van het belang van een veilig en 'robuust' (toekomstbestendig) watersysteem. Het waterschap wil open en toegankelijk zijn, actief naar samenwerking zoeken en de dialoog aangaan. De strategische uitgangspunten voor de langere termijn (2030) zijn:

- Samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;
- Een klimaatbestendig en daarmee waterrobuust gebied;
- Steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte;
- Een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid;
- Water dat overall in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie;
- Gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water;
- Gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen, andere overheden en marktpartijen;
- Vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit voor burgers en bedrijven;
- Afstemming over alle watertaken per stroomgebied (i.c. Rijn-West);
- Behoud van de zelfstandige bevoegdheid.

Huidige situatie

Algemeen

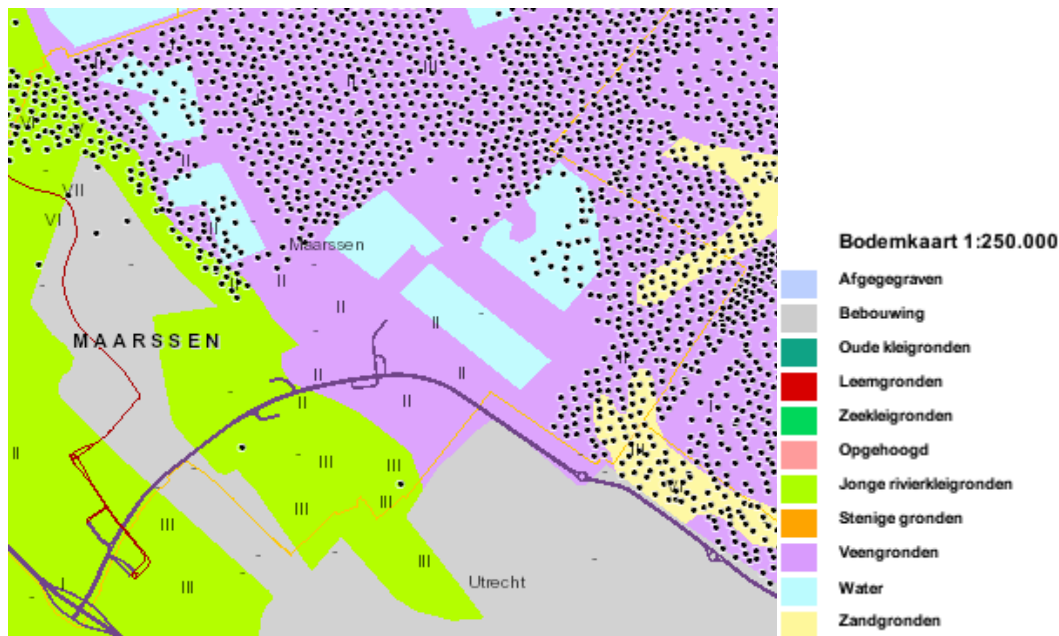
Het plangebied is gelegen aan de Westbroekse Binnenweg 42 te Maarssen en bestaat in de huidige

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 62-6 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, een centrale vijver aanwezig. In de omgeving van het projectgebied is tevens 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

Over het gehele park is een vrijvervalriolering aangelegd met buizen rond \varnothing 160mm waar alle chalets op zijn aangesloten. De verantwoordelijkheid voor de aanleg, het onderhoud en het functioneren ligt bij de beheerstichting. Jaarlijks worden de putten geïnspecteerd, en indien nodig schoongemaakt. Al het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar het hoofdriool in de Westbroekse binnenweg. Het vrijvervalriool op het park de Molenpolder is met een leiding \varnothing 250 mm aangesloten op een inspectieput in de Westbroekse binnenweg tegenover huisnummer 42a. In de oostzijde van de weg ligt een vrijvervalriool \varnothing 250 mm, welke via meerdere gemalen uiteindelijk in het rioolstelsel van Maarssen terecht komt. Dit rioolstelsel lost op de rioolwaterzuivering (RWZI) van Waternet aan de Diependaalsedijk.

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-uitloegbare 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;
[B&w hebben het inrichtingsplan goedgekeurd op 22 april 2014]
- de minimale grondoppervlakte van een perceel 150 m² bedraagt;
[Zie inrichtingsschets (figuur 'vernieuwd inrichtingsplan', bijlage 1)]
- parkeren voor bewoners en bezoekers op eigen terrein geschiedt, waarbij uitgegaan wordt van ten minste 1,6 parkeerplaats per woning;
[Er zijn in de huidige situatie op het park in totaal 132 parkeerplaatsen aanwezig. In de nieuwe situatie worden 11 extra plaatsen toegevoegd (totaal 143). Daarmee voldoet De Molenpolder aan de eis van minimaal 1,6 parkeerplaatsen per woning (88 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 (zie figuur 'nulmetingchalets en kavels', bijlage 1) 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 de maximale afwijking 15 cm. In het totaalbeeld dat rijk is aan zeer diverse hoogtes vallen deze afwijkingen niet uit de toon. Deze afwijkingen vallen binnen een toelaatbare marge. De maximale hoogtes zijn opgenomen in de regels, zodat dit 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 1) 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 1 is de erfbebouwing op circa 72 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 blijkt dat kavels 4, 18, 27, 33, 64, 76, 80, 85 en 90 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 coultance verleend. Voor kavels 3, 52, 62 en 102 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 coultant omgegaan. Op 3 percelen zijn aanpassingen nodig. Op de kavels 26 en 90 staan meerdere bijgebouwen. Op deze kavels is 1 bijgebouw verwijderd, waarna beide percelen voldoen aan de gestelde eisen. Op kavel 100 + 101 is het bijgebouw verkleind tot 10 m². 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 is 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;
[Alle chalets zijn gekeurd. In eerste instantie waren er 28 chalets die aanpassingen nodig hadden. Na aanpassing zijn deze inmiddels ook goedgekeurd. De gemeentelijke keuring aan het bouwbesluit is als bijlage 2 opgenomen, de woningen voldoen inmiddels aan de eisen van het Bouwbesluit. Er is coultance verleend op te lage plafondhoogtes, deze eis is niet doorslaggevend geweest, omdat het niet met veiligheid maar met comfort te maken heeft.]
- 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 11 hydranten aanwezig. Op 20 oktober 2010 is door de brandweer een bezoek gebracht aan De Molenpolder. In bijlage 3 is het bezoekverslag opgenomen waarin wordt geconcludeerd dat het park voldoet.
- op de terreinen 5% openbaar groen/water, inclusief speelvoorzieningen, aanwezig zijn;
[Het totaal aan groenvoorziening in de nieuwe situatie bedraagt 5.768 m² 2.065 groen en 3.703 water). Aangezien hiermee 17 % van het totale terrein is ingericht ten behoeve van de algemene groenvoorziening voldoet recreatiepark De Molenpolder aan deze vereiste en zal geen nieuwe groenvoorziening behoeven te worden aangelegd, zie inrichtingsschets (bijlage 1)]
- 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 m³. 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 m² mag bedragen.

Wanneer dit wijzigingsplan rechtskracht heeft verkregen, zal het wijzigingsplan integraal deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o' uit 2009 (vastgesteld door de voormalige gemeente Maarsssen).

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 is het ontwerpwijzigingsplan aan diverse instanties toegezonden. Op basis van de reactie van Waternet is de toelichting aangepast. Daarnaast is een positieve reactie ontvangen van de Provincie Utrecht (bijlage 4).

Zienswijzen

Het wijzigingsplan is tevens, als ontwerp, ter visie gelegd.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1 Planboekje

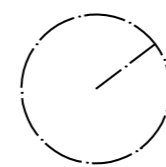
DE MOLENPOLDER

NULMETING & VERNIEUWD INRICHTINGSPLAN





0 10 20



Plankaart "De Molenpolder", parkeren en groen (niet op schaal)

PARK

Recreatiepark de Molenpolder bestaat uit totaal 88 chalets. Het park heeft een totaal oppervlakte van 32.931m².

Groene ruimte

Het park heeft centraal een grote vijver liggen met aan een zijde een groene strook met bomen en aan de andere een groenveld. Totaal beslaat deze ruimte 5.768 m². Dit komt neer op ca. 17% van de totale oppervlakte park. 2.065 m² is groen en 3.703 m² is water van dit totaal.

Parkeren

Het parkeren op de Molenpolder gebeurt allemaal achter de slagboom. De parkeerplaats aan de voorzijde is in principe bestemd voor de parkkantine, maar wordt over het algemeen wel gebruikt voor bezoekers. Wij hebben de parkeerplaatsen echter nu niet mee gerekend. Alle chalets hebben tenminste een parkeerplaats op eigen terrein. Sommige hebben er twee. Totaal zijn er 132 parkeerplaatsen. Dit komt neer op een norm van 1.5.

Voor het parkeren is uitgegaan van bruikbare plekken. In tekening is een maat aangehouden van 2x5 m in de praktijk blijkt er vaak meer ruimte te zijn, omdat er bijvoorbeeld een tuinpad langs loopt of omdat heggen terugliggen ten opzichte van de perceelgrens.



September 2015



Nulmeting en vernieuwd inrichtingsplan "De Molenpolder"





Molenpolder

Parkeernorm

Parkeerplekken: 132 (=1.5 p/kavel)

Nulmeting Chalets en Kavels "Molenpolder", (niet op schaal)

KAVELS HUIDIG

Op de Molenpolder voldoen 18 kavels niet volledig aan de eisen. Die 18 kavels zijn als volgt te verdelen:

Bijgebouwen te groot

Bij 16 kavels zijn de bijgebouwen groter dan 10m²

- Bij 4 kavels zijn ze 11 m² no: 3, 52,62, 102
- Bij 2 kavels zijn ze 12 m² no: 26,27
- Bij 4 kavels zijn ze 13 m² no: 4,64,85,90
- Bij 2 kavels zijn ze 17 m² no: 33,100
- Bij 3 kavels zijn ze 19m² no: 35,76,80
- Bij 1 kavel zijn ze 29 m² no: 18

Wat opvalt bij de te grote bijgebouwen is dat de kavels evenredig groter zijn. De kavels waar de bijgebouwen te groot zijn lopen uiteen van 175 m² tot 496 m². Overigens wordt op geen van de kavels het maximale bebouwingspercentage overschreden.

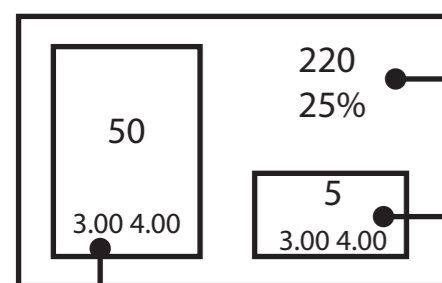
Goothoogte hoofdgebouw te hoog

Bij drie kavels zijn de goothoogtes van het hoofdgebouw te hoog.

Het gaat om de volgende afwijkingen:

- Kavel 67: Goothoogte 3,08 m
- Kavel 87: Goothoogte 3,15 m
- Kavel 90: Goothoogte 3,10 m

HET KAVELPASPOORT



Kavel oppervlak en bebouwingspercentage

Oppervlak bijgebouw en goot- en nokhoogte

Oppervlakte hoofdgebouw goot- en nokhoogte

Een rood getal betekent een overschrijding van de norm

DE MOLENPOLDER	BEWONER	EIGENAAR GROND	PACHTER GROND	NAAM EIGENAAR GROND	EIGENAAR OPSTAL	HUURDER OPSTAL	NAAM EIGENAAR CHALET	BIJGEBOUWEN	PARKEREN OP EIGEN TERREIN	KADESTALE GEGEVENS	OPPERVLAK PERCEEL	OPPERVLAK BEBOUWING 1 CHALET	GOOTHOOGTE	NOKHOOGTE	OPPERVLAK BEBOUWING 2 BIJGEBOUW	GOOTHOOGTE	NOKHOOGTE	TOTALE BEBOUWING	% BEBOUWING T.O.V. PERCEEL	
20110927	NAAM	1	1	NAAM	1	1		1	1	NO	m2	M2	M	0,00	M2	0,00	0,00	M2	%	
NORMEN									141		>150		<3	< 5	<10	< 2,5	< 4		<50%	
bij kantine									3											
1A	M. Karsemeijer		1	De Molenpolder E	1		M. Karsemeijer	1	1		185	43,1	2,83					2,31	43,1	24
1	A. Roeffen		1	De Molenpolder BV	1		C.G van Houten d	1	2		184	46,5	2,31		3,1	1,80		2,11	46,5	26
2	V. Georgiev		1	De Molenpolder BV	1		C.G van Houten d	1	1	579	229	54	2,44	3,43	5	2,02		2,02	59,0	26
3	E.F. Bredschneijder		1	De Molenpolder E	1		E.F. Bredschneijder	1	1	580	231	69	2,83	3,33	11	1,75		1,75	81,0	35
4+5	M. Witveen		1	De Molenpolder E	1		M. Witveen	1	3	581	468	78	2,62		13	2,05		2,05	91,0	19
6+8	M.A.J. Hazekamp		1	De Molenpolder BV	1		De Molenpolder E	1	5	582	457	57	2,44		5			2,02	62,0	14
7	B. Dauvillier	1		B. Dauvillier	1		B. Dauvillier	1	1	583	217	40	2,6		9	1,75		2,50	49,0	23
9	P Biesta	1		P Biesta	1		P Biesta	1	1	584	232	43	2,44		5	1,80		1,80	48,0	21
10	E. Buscher		1	P. Griffioen		1	P. Griffioen	1	1	585	215	48,2	2,61	3,13	10			2,05	63,3	29
11	H.W.M. Bergervoets	1		H.W.M. Bergervoets	1		H.W.M. Bergervoets	1	2	586	234	37	2,65		10			2,30	47,0	20
12+13	E. Repi		1	De Molenpolder BV	1		De Molenpolder E	2	2	587	456	44	2,61		7			2,03	51,0	11
																		2,09		
14+15	M. Doeve	1		M. Doeve	1		M. Doeve	1	2	588	477	66	2,8	3,37	9			2,53	75,0	16
16	P. van Loenen	1		P. van Loenen	1		P. van Loenen	1	1	589	222	52	2,91	3,19	6			2,61	58,0	26
17	L Corver		1	De Molenpolder E	1		L Corver	1	1	590	260	48	2,51	3,36	10			2,40	58,0	22
18+19+20	W. van Loo	1		W. van Loo	1		W. van Loo	3	1	591	496	79	2,51	3,65	29			1,34	108,0	22
																		2,47		
																		2,10	2,66	
21	Huurder		1	C. van der Lee		1	C. van der Lee	1	1	592	280	37	2,6		6			2,40	43,0	15
22	J. de Vidal de St. Germ	1		J. de Vidal de St. Germ	1		J. de Vidal de St. Germ	1	2	593	290	74	2,61	3,5	8			1,90	82,0	28
23+24	G. Flantua		1	De Molenpolder E	1		G. Flantua	1	1	594	515	177	2,75		9			2,50	186,0	36
25	C. Schoemaker		1	De Molenpolder E	1		C. Schoemaker	1	1	595	255	45	2,62		8			2,40	53,0	21
26	C.W. de Jager	1		C.W. de Jager	1		C.W. de Jager	2	2	596	248	38	2,8		12			2,31	50,0	20
																		2,10		
27	J. Saarloos	1		J. Saarloos	1		J. Saarloos	1	2	597	253	71	2,8	3,6	12	1,75		2,63	83,0	33
28	Huurder		1	R. van Vught		1	R. van Vught	1	2	598	256	34	2,88		8			2,63	42,0	16
29+30	De Molenpolder BV	1		De Molenpolder E	1		De Molenpolder E	1	1	599	495	95	2,51		8			2,21	103,0	21
31	Y.A.F de Goede		1	De Molenpolder E	1		Y.A.F de Goede	1	1	600	267	101	2,88		8			2,30	109,0	41
32	F. Wage	1		F. Wage	1		F. Wage	1	2	601	258	42	2,71		10			2,30	52,0	20
33	J. Binnenkamp	1		J. Binnenkamp	1		J. Binnenkamp	1	2	602	442	55	2,71	3,6	17	2,20		2,60	72,0	16
34	H. van Tol	1		H. van Tol	1		H. van Tol	1	1	603	168	49	2,8		8			1,90	57,0	34
35	F. Boon	1		F. Boon	1		F. Boon	2	1	604	229	77	2,88	4,1	19	2,30		2,90	96,0	42
																		2,30	2,30	
36	A. de Boer	1		A. de Boer	1		A. de Boer	1	1	605	171	46	2,8	3,29	9			2,20	55,0	32
37	A. de Groot	1		A. de Groot	1		A. de Groot	1	1	606	199	51	2,61	3,34	10	2,20		3,00	61,0	31
38	R. Kremers	1		R. Kremers	1		R. Kremers	1	2	607	191	48	2,8		9	2,20		3,00	57,0	30
39	J. van Wengerden		1	De Molenpolder E	1		J. van Wengerden	1	1	608	181	25	2,71		8			2,20	33,0	18
40	M. Giebels	1		M. Giebels	1		M. Giebels	1	1	609	188	45	2,55		7	2,40		2,86	52,0	28
41	G. van de Meer	1		G. van de Meer	1		G. van de Meer	1	2	610	181	41	3		4			2,09	45,0	25
42+44	P. van de Meulen		1	De Molenpolder E	1		P. van de Meulen	0	2	611	414	52	3	3,2					52,0	13
43+45	S. Beerlage	1		S. Beerlage	1		S. Beerlage	2	2	612	368	34	2,71		7			2,10	41,0	11
																		2,10		
46+47+48	J. van de Hul		1	De Molenpolder E	1		J. van de Hul	0	4	613	535	138	2,74	4,41					138,0	26
49	Y de Keizer	1		Y de Keizer	1		Y de Keizer	1	1	614	172	38	2,99		9			2,10	47,0	27
50	G. van Beek	1		G. van Beek	1		G. van Beek	1	3	615	189	66		3,26	4			2,20	70,0	37
51	L Piket Vermeulen	1		L Piket Vermeulen	1		L Piket Vermeulen	0	2	616	176	57	2,97						57,0	32
52	M. Leeflang	1		M. Leeflang	1		M. Leeflang	1	1	617	169	51		3,75	11			2,40	62,0	37
53	I. Heemskerk	1		I. Heemskerk	1		I. Heemskerk	2	1	618	195	28	2,92		10	1,80		2,60	38,0	19

DE MOLENPOLDER	BEWONER	EIGENAAR GROND	PACHTER GROND	NAAM EIGENAAR GROND	EIGENAAR OPSTAL	HUURDER OPSTAL	NAAM EIGENAAR CHALET	BIJGEBOUWEN	PARKEREN OP EIGEN TERREIN	KADESTALE GEGEVENS	OPPERVLAK PERCEEL	OPPERVLAK BEBOUWING 1 CHALET	GOOTHOOGTE	NOKHOOGTE	OPPERVLAK BEBOUWING 2 BIJGEBOUW	GOOTHOOGTE	NOKHOOGTE	TOTALE BEBOUWING	% BEBOUWING T.O.V. PERCEEL
20110927	NAAM	1	1	NAAM	1	1		1	1	NO	m2	M2	M	0,00	M2	0,00	0,00	M2	%
54	C. Vermeulen	1		C. Vermeulen	1		C. Vermeulen	1	2	619	189	45	2,61	3,3	10		2,23	55,0	29
55	P. van Schaik		1	De Molenpolder E	1		P. van Schaik	1	1	620	196	39	2,91		6		2,10	45,0	23
56	A. Zegveld	1		A. Zegveld	1		A. Zegveld	1	1	621	216	60	2,8	3,42	7	2,00	2,50	67,0	31
57	M. Pijl	1		M. Pijl	1		M. Pijl	1	1	622	207	36	2,77		7		2,42	43,0	21
58	Huurder		1	M. van Loo		1	M. van Loo	1	1	623	182	31	2,9		9		2,20	40,0	22
59	H. Scholte	1		H. Scholte	1		H. Scholte	1	1	624	190	42	2,6		8		2,30	50,0	26
60	D. Poot	1		D. Poot	1		D. Poot	1	1	625	184	40	2,8		10		2,20	50,0	27
61	P. Hennipman	1		P. Hennipman	1		P. Hennipman	1	2	626	176	32	2,8		3		2,10	35,0	20
62	G. Boon	1		G. Boon	1		G. Boon	1	3	627	190	38	2,9		11		2,40	49,0	26
63	R. Vermaessen		1	De Molenpolder E	1		R. Vermaessen	1	1	628	182	32	3		3		2,10	35,0	19
64	H. van den Ham	1		H. van den Ham	1		H. van den Ham	1	1	629	182	42	2,9	3,3	13		2,40	55,0	30
65	R Eek	1		R Eek	1		R Eek	1	1	630	181	35	3		4		2,30	39,0	22
66	J.C. de Rooij		1	De Molenpolder E	1		J.C. de Rooij	1	1	631	194	45	2,9	3,17	3		2,20	48,0	25
67	B. van Dijk	1		B. van Dijk	1		B. van Dijk	1	0	632	199	65	3,08	3,6	7		2,40	72,0	36
68	K. Hagemeijer		1	De Molenpolder E	1		K. Hagemeijer	1	1	633	178	41	2,92		9		2,20	50,0	28
69	B.J. Ockeloen		1	De Molenpolder E	1		B.J. Ockeloen	1	1	634	185	58	2,9		9		2,50	67,0	36
70	G. Lagendijk	1		G. Lagendijk	1		G. Lagendijk	1	2	635	179	60	2,99	3,4	7	2,40	3,40	67,0	37
71	R. van de Grift	1		R. van de Grift	1		R. van de Grift	1	2	636	192	44	3		10		2,40	54,0	28
72	D. van Barneveld	1		D. van Barneveld	1		D. van Barneveld	1	2	637	191	67	2,8	3,34	9		2,30	76,0	40
73	N. Cobussen		1	Houthuis		1	Houthuis	1	1	638	175	35	2,8		5		2,30	40,0	23
74	J. de Jager	1		J. de Jager	1		J. de Jager	1	1	639	184	73	2,9		6	2,40	2,90	79,0	43
75	S. Broeke	1		S. Broeke	1		S. Broeke	1	1	640	181	55	2,9	3,67	8		2,15	63,0	35
76+77	D.A.J. Mansom		1	De Molenpolder E	1		D.A.J. Mansom	3	2	641	358	70	2,88	3,64	19		2,10	89,0	25
																		2,10	
																		2,25	
78+79+79A	R. Wempe		1	De Molenpolder E	1		R. Wempe	2	2	642	588	98	2,88	3,52	10	2,45	2,51	108,0	18
																		2,10	
80+81	G.J. ter Haar		1	De Molenpolder E	1		G.J. ter Haar	2	3	643	285	74,5	2,81		19	1,90	2,20	110,0	39
																2,00	2,00		
82	Stavreva		1	J. van Vliet		1	J. van Vliet	1	1	644	195	33	2,71		5		2,00	38,0	19
83	M. Elverding	1		M. Elverding	1		M. Elverding	1	1	645	181	39	2,81	3,2	10		2,00	49,0	27
84	H. Ransijn	1		H. Ransijn	1		H. Ransijn	1	2	646	191	35	2,71		7		2,40	42,0	22
85	M. Brunt		1	F. Pellegrom		1	F. Pellegrom	2	1	647	175	38	2,23		13		2,00	51,0	29
																		2,00	
86	M. Alkema	1		M. Alkema	1		M. Alkema	1	1	648	210	31	2,96	3,6	9		2,10	40,0	19
87	E. van Brakel	1		E. van Brakel	1		E. van Brakel	1	2	649	189	53	3,15		6		2,10	59,0	31
88	M. Kanaar	1		M. Kanaar	1		M. Kanaar	1	2	650	200	43	2,96	3,6	9		2,10	52,0	26
89	J.B. Romijn	1		J.B. Romijn	1		J.B. Romijn	1	3	651	193	42	2,58		10		2,35	52,0	27
90	J.G. Vlug		1	De Molenpolder E	1		J.G. Vlug	2	1	652	193	39	3,1	3,5	13	2,20	2,70	52,0	27
91	G. Westerveld		1	De Molenpolder E	1		G. Westerveld	1	0	653	182	26	2,58		3		2,20	29,0	16
92	P. Moes	1		P. Moes	1		P. Moes	1	1	654	208	46	3		4		2,40	50,0	24
93	M. Schipper	1		M. Schipper	1		M. Schipper	1	1	655	208	36	2,8		3		2,10	39,0	19
94	L. de Vos Klootwijk	1		L. de Vos Klootwi	1		L. de Vos Klootwi	1	1	656	179	47	2,8	3,24	5		2,40	52,0	29
95	A. Hasselman	1		A. Hasselman	1		A. Hasselman	1	1	657	177	48	2,76		8		2,30	56,0	32
96	P. Hennipman	1		P. Hennipman	1		P. Hennipman	1	2	658	189	64	3	3,3	9		2,12	73,0	39
97	R. Smits	1		R. Smits	1		R. Smits	1	1	659	206	64	3		8	2,40	2,70	72,0	35
98	Oostwouder		1	De Molenpolder E	1		Oostwouder	1	1	660	183	51	2,9		6		2,10	57,0	31
99	M. Molenkamp	1		M. Molenkamp	1		M. Molenkamp	1	1	661	206	71	2,8		9		2,42	80,0	39
100+101	C. Korzelijs	1		C. Korzelijs	1		C. Korzelijs	1	4	662	393	81	2,8	3,4	17		2,50	98,0	25
102	P. Kramer		1	De Molenpolder E	1		P. Kramer	1	1	663	200	80,9	3	3,9	11		2,20	91,9	46
103	H. Zwaan		1	De Molenpolder E	1		H. Zwaan	1	1	667	180	73,2	2,8	3,5	9		2,30	73,2	41



Molenpolder

Parkeernorm
 Parkeerplekken: 141 (=1.6 pikavel)



Vernieuwd inrichtingsplan "Molenpolder", (niet op schaal)

VERNIEUWD INRICHTINGSPLAN

PLAN VAN AANPAK

Op de Molenpolder hoeft er aan de kavels niets te gebeuren. Wel moet er iets gebeuren aan de parkeernorm en de bijgebouwen.

Oplossing voor het parkeren

De Molenpolder heeft besloten dat iedereen een parkeerplaats op eigen kavel in gebruik moet hebben. Dat is vrijwel overal al het geval alleen sommige worden niet actief gebruikt. Daarnaast heeft men besloten om in het mandelig gebied 11 extra plaatsen toe te voegen. Drie komen er bij de kantine buiten de slagboom en 8 komen er bij de loods aan de andere zijde van het water, deze liggen binnen de slagboom. Daarmee komt het totaal aantal plekken op 143, dat komt neer op een norm van 1,6 parkeerplek/chalet.

Bijgebouwen te groot

In de wijzigingsregels is opgenomen dat de maximale oppervlakte van erfbebouwing maximaal 10 m² mag bedragen.

Bij 16 kavels op de Molenpolder zijn de bijgebouwen te groot. Wij hebben onderzocht in hoeverre er sprake is van vergunningsvrij bouwen.

Omgang met overschrijding irt. 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:

- 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;
- De oppervlakte van bijgebouwen binnen een afstand van 1 m van een naburig erf niet meer dan 10 m² bedragen
- de oppervlakte van bijgebouwen op een afstand van meer dan 2,5 m van het oorspronkelijke hoofdgebouw niet meer dan 30 m² mag bedragen;

September 2015

- Bepalingen ten aanzien van de hoogte van vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken
- Niet meer dan 50% van het achtererfgebied bebouwd mag zijn met bijgebouwen.

Om inzichtelijk te maken welke percelen na de wijzigingsbevoegdheid wat betreft de bijgebouwen binnen het vergunningvrij bouwen vallen, hebben wij in de kaart op blz. 7 de hoofdwegen gearceerd aangegeven. De hoofdwegen zijn de reeds geasfalteerde wegen in het park.

Percelen die grenzen aan deze hoofdwegen hebben als voorgevel die zijde grenzend aan de hoofdweg.

Percelen die grenzen aan subwegen én hoofdwegen geldt de hoofdweg als voorkant.

Percelen die grenzen aan de subwegen geldt de subweg als voorkant.

Wij willen het college voorstellen dat de percelen 3,52,62 en 102 met bijgebouwen van 11 m² binnen een toelaatbare marge vallen.

De percelen die binnen het vergunningvrij bouwen vallen zijn de percelen: 4,18,27,33,64,76,80,85 en 90. Voldoen aan de gestelde eisen voor de wijzigingsbevoegdheid zou voor deze percelen betekenen; het tijdelijk verkleinen van de bijgebouwen naar 10 m².

Wij verzoeken het college hier coulant mee om te gaan.

Resterende 3 percelen die aanpassingen behoeven.

De percelen 26,90 en 101 vallen niet binnen het vergunningvrij bouwen.

- Op de kavels 26 en 90 staan meerdere bijgebouwen. Op deze kavels zal 1 bijgebouw verwijderd worden, waarna beide percelen voldoen aan de gestelde eisen.
- Op kavel 100+101 zal het bijgebouw verkleind worden tot 10 m²

Goothoogte hoofdgebouw te hoog

De goothoogtes wijken maximaal 15 cm af de toegestane hoogte. In het totaal beeld dat rijk is aan zeer diverse hoogtes vallen deze afwijkingen niet uit de toon. We zouden hier dan ook willen voorstellen dat deze afwijkingen in een toelaatbare marge vallen.

Bijlage 2 Keuring bouwbesluit

Gemeente stichtse Vecht - Project 'Inspecties Bouwbesluit Park De Molenpolder'

Object-nummer	Datum toets	Resultaat	Voldoet niet aan artikel(en)	Advies te verrichten aanpassing	Fotonummers
66	26-6-2014	voldoet niet	2.63 + 4.7 + 4.16 + 6.9	Het plafond in de verblijfsruimte heeft een hoogte van 2.08 meter en voldoet daarmee niet aan de minimale hoogte. Gezien de minimale afwijking van de voorgeschreven hoogte wordt geadviseerd de geconstateerde afwijking te gedogen. De toilet en doucheruimte is gecombineerd, waardoor de toiletruimte niet voldoet aan de minimaal vereisten afmetingen. Om te voldoen dient de gecombineerde ruimte te worden uitgebreid of de toiletruimte elders te worden geplaatst met in acht name van de minimale afmetingen. De gasvoorziening van het object voldoet niet aan de eisen uit NEN 8078. Er wordt gebruik gemaakt van gasflessen. Aansluiting op de centrale gasvoorziening is noodzakelijk bij gebruik als woonruimte. Op dit moment is het object, volgens verklaring van de eigenaar in gebruik als recreatieobject.	578 t/m 583
95	7-8-2014	voldoet niet	2.64	De kap op de rookgasafvoer ontbreekt. Hierdoor voldoet de rookgasafvoer niet aan 2,64 Bouwbesluit. Rookgasafvoer voorzien van een tregakap.	018 t/m 023
55	24-6-2014	voldoet niet	2.64 + 3.58 + 3.6	De afvoer en toevoer van verbrandingslucht van het gesloten CV-systeem voldoet niet aan de eisen. De af- en toevoer dient door het dak te worden aangebracht, minimaal 0,5 meter boven het dak uit te steken en te worden voorzien van een Trega-afdekcap.	815 t/m 820
2	23-6-2014	voldoet niet	2.64 en 3.60	Het gesloten CV-systeem is niet op de juiste wijze voorzien van een afvoer voor rookgas en toevoer voor verbrandingslucht. De af- en toevoer dient van het systeem dient via het dak van het object te worden aangebracht en te worden voorzien van een gescheiden afvoer voor rookgas en toevoer voor verbrandingslucht.	908 t/m 9017
63	25-6-2014	voldoet niet	2.65	In de toiletruimte is een open verbrandingstoestel opgesteld. Om te voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit moet de geiser worden verplaatst naar een andere ruimte of worden vervangen door een gesloten verbrandingstoestel.	475 t/m 486
10	26-6-2014	voldoet niet	2.65 + 3.38	In de doucheruimte is een geiser aanwezig. Een geiser is een open verbrandingstoestel en mag niet worden geplaatst in een doucheimte. Om te voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit moet de geiser worden verplaatst naar een andere ruimte of worden vervangen door een gesloten verbrandingstoestel.	561 t/m 569
26	24-6-2014	voldoet niet	2.90 + 3.58 + 3.61	Het object voldoet niet aan het Bouwbesluit. Er is geen rookmelder aanwezig. Daarnaast is de voorziening voor toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas onvoldoende boven het dak uit geplaatst en niet voldoende vastgezet. De afvoer dient verder door het dak te worden doorgevoerd (min. 0,5 meter) en afdoende te worden vastgezet op het dak.	811 t/m 815
18-20	25-6-2014	voldoet niet	3.38	In dit chalet is bad-of doucheruimte aanwezig. Chalet nr 18 wordt gebruikt in combinatie met chalet 23-24. In dit chalet is wel een badruimte aanwezig. Het chalet is in de huidige situatie niet geschikt voor bewoning.	448 t/m 454
11	26-6-2014	voldoet niet	3.38 + 3.47	De luchtversing in de doucheruimte voldoet niet aan NEN 8087. Er is onvoldoende capaciteit voor luchtversing. Dit kan worden opgelost door het plaatsen van een mechanische ventilatie of door het aanbrengen van een te openen venster.	553 t/m 560
54	25-6-2014	voldoet niet	3.58	In de ruimte waar een open verbrandingstoestel (geiser) aanwezig is, is onvoldoende toevoer van verbrandingslucht. Het bestaande rooster voor de toevoer van verbrandingslucht is dichtgemaakt. Om te voldoen aan het Bouwbesluit dient dit ventilatierooster te worden teruggebracht.	467 t/m 474
53	25-6-2014	voldoet niet	4.16	In dit chalet is een gecombineerde toilet- en doucheruimte aanwezig. De afmetingen van de toiletruimte voldoet niet aan de minimaal vereiste oppervlakte zoals bepaald in artikel 4.16 van het Bouwbesluit. Om te voldoen dient de gecombineerde ruimte te worden uitgebreid of de toiletruimte elders te worden geplaatst met in acht name van de minimale afmetingen.	503 t/m 509
91	25-6-2014	voldoet niet	4.16	In dit chalet is een gecombineerde toilet- en doucheruimte aanwezig. De afmetingen van de toiletruimte voldoet niet aan de minimaal vereiste oppervlakte zoals bepaald in artikel 4.16 van het Bouwbesluit. Om te voldoen dient de gecombineerde ruimte te worden uitgebreid of de toiletruimte elders te worden geplaatst met in acht name van de minimale afmetingen. De inspecteur heeft van de eigenaar/gebruiker vernomen dat er bij toekenning van een woonbestemming plannen zijn de stacaravan te vervangen.	487 t/m 495
36	24-6-2014	voldoet niet	4.7	Het plafond in de keuken heeft een hoogte van 2.05 meter en voldoet daarmee niet aan de minimale hoogte. De overige ruimten in het chalet zijn voldoende hoog. Gezien de minimale afwijking van de voorgeschreven hoogte wordt geadviseerd de geconstateerde afwijking te gedogen.	832 t/m 836

Object-nummer	Datum toets	Resultaat	Voldoet niet aan artikel(en)	Advies te verrichten aanpassing	Fotonummers
42-44	7-8-2014	voldoet niet	4.7	Plafond is op enkele plaatsen lager dan 2.10 omdat het doorzakt. Mogelijk zijn er constructieve oorzaken voor het doorzakken. Constructie controleren op sterkte. Plafondhoogte varieert van 2.15 tot 2.01 cm. Tevens geen rookmelders aanwezig. In elke verblijfsruimte minimaal 1 rookmelder plaatsen.	060 t/m 064
43-45	24-6-2014	voldoet niet	4.7	Plafondhoogte is 2.09 cm. Gezien de minimale afwijking van de voorgeschreven hoogte wordt geadviseerd de geconstateerde afwijking te gedogen.	374 t/m 380
49	26-6-2014	voldoet niet	4.7	Het plafond in de verblijfsruimte heeft een hoogte van 2.08 meter en voldoet daarmee niet aan de minimale hoogte. Gezien de minimale afwijking van de voorgeschreven hoogte wordt geadviseerd de geconstateerde afwijking te gedogen.	599 t/m 607
89	7-8-2014	voldoet niet	4.7	Het plafond is op diverse plaatsen lager dan 2.10. Oorzaak hiervan is dat het plafond niet vlak is en op enkele plaatsen doorzakt. Mogelijk constructieve oorzaken. Controle van de plafondconstructie is gewenst.	008 t/m 017
90	23-6-2014	voldoet niet	4.7	Het plafond in de verblijfsruimte heeft een hoogte van 2.06 meter en voldoet daarmee niet aan de minimale hoogte. Gezien de minimale afwijking van de voorgeschreven hoogte wordt geadviseerd de geconstateerde afwijking te gedogen.	327 t/m 330
102	24-6-2014	voldoet niet	6.10	Er is sprake van een gecombineerde electriciteitsvoorziening/aansluiting met chalet nr 103. Hierdoor voldoet de voorziening niet aan de vereisten. Geadviseerd wordt de bestaande electriciteitsvoorziening te scheiden en een certificaat te laten overleggen van een erkend installateur.	411 t/m 415
103	26-6-2014	voldoet niet	6.10	Er is sprake van een gecombineerde electriciteitsvoorziening/aansluiting met chalet nr 102. Hierdoor voldoet de voorziening niet aan de vereisten. Geadviseerd wordt de bestaande electriciteitsvoorziening te scheiden en een certificaat te laten overleggen van een erkend installateur.	591 t/m 598
41	24-6-2014	voldoet niet	6.21	Er is geen rookmelder aanwezig in het object. Geadviseerd wordt minimaal 1 rookmelder te plaatsen.	374 t/m 380
51	25-6-2014	voldoet niet	6.21	Er is geen rookmelder aanwezig in het object. Geadviseerd wordt minimaal 1 rookmelder te plaatsen in elke verblijfsruimte.	496 t/m 502
52	25-6-2014	voldoet niet	6.21	Er is wel een rookmelder aanwezig in het object, echter deze functioneert niet omdat de batterij niet tijdig is vervangen. Geadviseerd wordt aan te geven dat een functionerende rookmelder vereist is in elke verblijfsruimte. Het chalet verkeert in een slechte staat van onderhoud. Hoewel op de overige onderdelen wordt voldaan aan het Bouwbesluit is verbetering van het onderhoud gewenst. Geadviseerd wordt hierover met de eigenaar/bewoner in gesprek te gaan.	436 t/m 444
69	23-6-2014	voldoet niet	6.21	Er is wel een rookmelder aanwezig in het object, echter deze functioneert niet omdat de batterij niet tijdig is vervangen. Geadviseerd wordt aan te geven dat een functionerende rookmelder vereist is.	308 t/m 310
84	23-6-2014	voldoet niet	6.21	Er zijn 2 niet gemonteerde rookmelders aanwezig in het object. Geadviseerd wordt aan te geven dat deze rookmelders aan het plafond dienen te worden bevestigd.	856 t/m 860 881 t/m 886
85	25-6-2014	voldoet niet	6.21	Er is geen rookmelder aanwezig in het object. Geadviseerd wordt minimaal 1 rookmelder te plaatsen in elke verblijfsruimte.	519 t/m 529
88	24-6-2014	voldoet niet	6.21	Er is geen rookmelder aanwezig in het object. Geadviseerd wordt minimaal 1 rookmelder te plaatsen in elke verblijfsruimte. Het plafond in de verblijfsruimte heeft een hoogte van 2.08 meter en voldoet daarmee niet aan de minimale hoogte. Gezien de minimale afwijking van de voorgeschreven hoogte wordt geadviseerd de geconstateerde afwijking te gedogen.	416 t/m 421
98	23-6-2014	voldoet niet	6.21	Er is geen rookmelder aanwezig in het object. Geadviseerd wordt minimaal 1 rookmelder te plaatsen in elke verblijfsruimte. Het plafond in de verblijfsruimte heeft een hoogte van 2.08 meter en voldoet daarmee niet aan de minimale hoogte. Gezien de minimale afwijking van de voorgeschreven hoogte wordt geadviseerd de geconstateerde afwijking te gedogen.	316 t/m 321
100-101	7-8-2014	voldoet niet	6.21	Er is geen rookmelder aanwezig in het object. Geadviseerd wordt minimaal 1 rookmelder in elke verblijfsruimte te plaatsen.	30 t/m 37
1	23-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	920 t/m 929
1A	25-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	540 t/m 547
3	23-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	888 t/m 895
4-6	23-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	878 t/m 887
6-8	23-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	304 t/m 307
7	23-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	896 t/m 906
9	26-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	584 t/m 559
12+13	23+24-6-14	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	795 t/m 801 +845+846
14-15	23-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	300 t/m 303
16	24-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	335 t/m 339
17	24-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	340 t/m 345
21	24-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	827 t/m 831
22	23-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	867 t/m 877
23-24	25-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	455 t/m 460
25	23-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	331 t/m 334
27	24-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	397 t/m 402
28	24-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	785 t/m 794
29-30	7-8-2014	voldoet niet	N.v.t.	Het chalet staat leeg. Is in huidige staat onbewoonbaar. Het is de bedoeling dat dit chalet wordt vervangen.	046 t/m 052
31	25-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	513 t/m 518
32	25-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	749 t/m 756
33-33a	25-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	758 t/m 765
34	24-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	837 t/m 843
35	24-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	355 t/m 359
37	7-8-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	001 t/m 007
38	23-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	930 + 931 934 t/m 938
39	24-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	388 t/m 396
40	24-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	346 t/m 352
46-48	25-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	778 t/m 785
56	25-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	715 t/m 721

Object-nummer	Datum toets	Resultaat	Voldoet niet aan artikel(en)	Advies te verrichten aanpassing	Fotonummers
57	24-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	429 t/m 435
58	25-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	461 t/m 466
59	7-8-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	038 t/m 045
60	25-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	770 t/m 778
61	nvt	nvt	N.v.t.	Leeg perceel	nvt
62	24-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	367 t/m 373
64	23-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	311 t/m 315
65	24-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	806 t/m 811
67	24-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	800 t/m 806
68	24-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	422 t/m 428
70	27-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	923 t/m 929
71	25-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	743 t/m 748
72	26-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	584 t/m 590
73	25-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	737 t/m 742
74	25-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	765 t/m 770
75	7-8-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	053 t/m 059
76-77	25-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	322 t/m 326
78-79A	23-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	295 t/m 299
80 + 81	25-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	510+511+512 713 t/m 715
82	23-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	846 t/m 855
83	26-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	570 t/m 577
86	25-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	722 t/m 729
87	24-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	821 t/m 826
92	24-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	403 t/m 410
93	27-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	930 t/m 939
94	25-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	730 t/m 736
96	25-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	530 t/m 539
97	7-8-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	024 t/m 029
99	25-6-2014	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	445 t/m 447
50	24-6-2014	voldoet			360 t/m 366

Totaaloverzicht van de inspecties

Aantal objecten Molenpolder	88	1 leeg perceel en 1 leegstaand object
Aantal geïnspecteerde objecten	86	
Aantal lege objecten/percelen	2	
Aantal objecten dat voldoet	57	
Aantal objecten dat niet voldoet	29	

Bijlage 3 Bezoekverslag brandweer

Bezoekverslag d.d. 20 oktober 2010

Westbroekse Binnenweg 42a te Tienhoven, Recreatiepark De Molenpolder

Aanwezig: Cor Heutenik (brandweer Maarssen)
Jurgen van Herwijnen (afdeling Ruimte gemeente Maarssen)
Heleen Ransijn (namens de bewoners van De Molenpolder)

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

Op het recreatiepark De Molenpolder is reeds sprake van een tweede calamiteitenuitrit en zijn de (hoofd)wegen voldoende bereikbaar voor brandweervoertuigen (tankautospuit) waardoor de recreatieverblijven steeds via twee onafhankelijke routes bereikbaar zijn.

Conclusie

Voldoet



Bijlage 4 Reactie Provincie Utrecht

Gemeente Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE MAARSSSEN

DATUM 18 januari 2016
ZAAKKENMERK Z-GRO_OBP-2016-0083
NUMMER 817BAFE6
UW BRIEF VAN 8 januari 2016
UW NUMMER -
BIJLAGE(N) -

TEAM GRO
REFERENTIE mevrouw D. de Beer
DOORKIESNUMMER 030-2582436
FAXr 030-2583139
E-MAILADRES Debbie.de.Beer@Provincie-Utrecht.nl
ONDERWERP Reactie ontwerpbestemmingsplan
Wijzigingsplan Molenpolder

Geacht college,

In uw e-mail van 8 januari 2016 heeft u ons laten weten dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Wijzigingsplan Molenpolder" gedurende zes weken ter inzage ligt. U heeft hiermee voldaan aan artikel 3.8, lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het voorliggende bestemmingsplan geeft mij geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

ir. M.J. Scheepstra
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het wijzigingsplan Molenpolder als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1904.WPMolenpolderMVP-VG01 van de gemeente Stichtse Vecht.

1.2 wijzigingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 bestemmingsplan 'Maarseveense Plassen e.o.'

het bestemmingsplan Maarseveense Plassen e.o. 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 e.o. (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 m² bedragen.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 3 Slotregel

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



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Vaststellingsbesluit

Vaststellingsbesluit

Onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan Molenpolder

Portefeuillehouder

Franco Živković-Laurenta

Afdeling

Ontwikkeling

Opsteller

Tom van Es

Sander Haak

Registratie nummer

Z/14/33735

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 22 maart 2016;

besluit

Het wijzigingsplan De Molenpolder ongewijzigd vast te stellen onder de elektronische ID:
NL.IMRO.1904.WPMolenpolderMVP-VG01

30 mei 2016

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht
namens hen,



P.V. Koster

teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling



ARCHIEF

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl



B&W Voorstel

Datum collegevergadering
22 maart 2016

Onderwerp
Toepassing wijzigingsbevoegdheid woonbestemming park de Molenpolder

Agendapunt nummer
9

Portefeuillehouder
F. Živković-Laurenta

Registratienummer
VB/16/06468

Zaaknummer
Z/14/33735

Registratiedatum
8 maart 2016

Uiterste datum behandeling in raad

Pers

Afdeling + team	Paraaf + datum:	Openbaar	Openbaar
Ontwikkeling / Ruimtelijke ontwikkeling		Ondernemingsraad	nee
Opsteller Sander Haak		Bijlagen	1. Ontwerp wijzigingsplan 2. Samenwerkingsovereenkomst 3. Principebesluit 22 april 2014 a. B&W besluit b. Inrichtingsplan 4. Raadsinformatiebrief
Afdelingsmanager Dennis Boekhout			

Besluit college

CONFORM ADVIES

Advies te nemen besluit

1. Het wijzigingsplan 'Molenpolder' (Identificatiecode: NL.IMRO.1904.WPMolenpolder-OW01) in ontwerp vaststellen.
2. Indien geen zienswijzen inkomen de teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling mandateren om het wijzigingsplan 'Molenpolder' vast te stellen.

TOELICHTING

Voor zeven chaletparken aan de Westbroekse Binnenweg is in het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, om de bestemming Recreatie-3 te wijzigen naar Wonen. Hieraan ten grondslag ligt het besluit van de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maarssen, om een oplossing te bieden voor de illegale permanente bewoning die al 40 jaar bestaat. Sinds dit besluit (vaststelling bestemmingsplan op 18 mei 2009) hebben parkbewoners veel gedaan om aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid te voldoen. Het chaletpark De Molenpolder op Westbroekse Binnenweg 42 is het derde park dat aan alle voorwaarden voldoet en vraagt de gemeente om de wijzigingsprocedure in gang te zetten.

Overzicht van gebeurtenissen

18 mei 2009 – De gemeenteraad van de voormalige gemeente Maarssen stelt het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. vast, en daarmee ook de wijzigingsbevoegdheid voor recreatiepark de Molenpolder.

22 april 2014 – Het college van B&W stemt in principe in met de voorgestelde parkinrichting voor de Molenpolder.

27 november 2014 – De gemeente en de Beheerstichting de Molenpolder tekenen een samenwerkingsovereenkomst voor het uitvoeren van bouwkundige controles, en het in gang zetten van de wijzigingsprocedure.

2 oktober 2015 – Na de nodige werkzaamheden door de bewoners, voldoen de parkinrichting en alle chalets aan de eisen van het bestemmingsplan.

Argumenten

Aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is in het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. in artikel 11.5 een aantal voorwaarden gesteld. Op parkniveau wordt geëist dat er voldoende parkeergelegenheid is, voldoende groen en veilige routes voor hulpdiensten. De chalets worden getoetst aan het bouwbesluit, mogen niet te hoog en te groot zijn en moeten staan op een redelijk perceel. Chaletpark Molenpolder voldoet nu aan al die voorwaarden, met uitzondering van de maximeis voor erfbebouwing van 10 m². Met het principebesluit van 22 april 2014 is namelijk besloten om schuurtjes en bergingen die niet binnen de voorwaarden passen, maar na de wijzigingsbevoegdheid vergunningsvrij kunnen worden teruggebouwd, buiten beschouwing te laten.

Met de wijziging heeft de gemeente niet langer de taak om handhavend op te treden tegen het gebruik, dat nu in strijd is met het bestemmingsplan. Handhavingswerkzaamheden in de toekomst zullen daarmee niet afwijken van die in reguliere woonwijken.

Kanttekeningen

De illegale permanente bewoning van recreatieverblijven is al jaren een heet hangijzer. Voor de zeven chaletparken aan de Westbroekse Binnenweg geldt dat het beleid met vaststelling van het vigerende bestemmingsplan in 2009 al is bepaald. Om die reden heeft de provincie aangegeven geen opmerkingen te hebben over voorliggend wijzigingsplan. Het uitvoeren van de wijzigingsbevoegdheid is ook in lijn met het beleid 'Permanente bewoning recreatieverblijven', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 25 november 2014. Permanente bewoning van recreatieparken is ook benoemd als één van de belangrijke vraagstukken op de Ruimtelijke Agenda Stichtse Vecht, zoals ondertekend door gemeente en provincie op 26 september 2013.

Voor de recreatiesector is het in principe onwenselijk als recreatieverblijven permanent worden bewoond. In dit geval gaat het om een park dat praktisch nooit voor recreatieve doeleinden is gebruikt, omdat bij realisatie geen duidelijke regels zijn opgesteld voor het gebruik. Deze situatie bestaat nu al 40 jaar. Daarnaast is het onzeker of er wel vraag is naar verblijfsrecreatie op deze

locatie. De ligging ten opzichte van de Maarsseveense Plassen is aantrekkelijk, maar bij de sanering van camping Nootgedacht aan de Gageldijk is achteraf gebleken dat voor nieuwe recreatieve ontwikkelingen op die locatie geen markt was.

Uitvoering

Het ontwerpbesluit zal zo spoedig mogelijk worden gepubliceerd via de daarvoor bestemde media. Gedurende 6 weken zal het ontwerpbesluit inclusief de nieuwe verbeelding ter inzage worden gelegd, en bestaat er de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Als er zienswijzen worden ingediend zal het wijzigingsplan al dan niet gewijzigd aan het college worden voorgelegd ter vaststelling. Als geen zienswijzen worden ingediend, wordt de vaststelling ingevolge besispunt 2 gemandateerd aan de teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling. Hierna bestaat nog 6 weken de mogelijkheid om tegen het besluit in beroep te gaan bij de Raad van State.

Communicatieparagraaf

Publicatie

In formele zin is de wijzigingsbevoegdheid een planologische procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Wettelijk is bepaald dat bij het ontwerp en definitieve besluit van B&W een publicatie in het plaatselijke huis-aan-huisblad wordt geplaatst. In de gemeente Stichtse Vecht worden deze publicaties geplaatst in de Vechtstroom.

Communicatie met parkbewoners

Alle parken aan de Westbroekse Binnenweg nemen regelmatig deel aan het platformoverleg, waar de gemeente als gast aanschuift. Het platformoverleg is bedoeld om kennis uit te wisselen en de voortgang te delen van de bestemmingswijziging. Namens de Molenpolder hebben zowel grondeigenaren als bewoners aan tafel gezeten. De bewoners maken onderdeel uit van de zogenaamde "Draagvlakgroep", die de communicatie richting de andere bewoners doet. Hiervoor wordt ondermeer de website www.woonwijkmolenpolder.nl gebruikt.

Raadsinformatiebrief

De raad is voor het laatst in oktober 2015 geïnformeerd over de stand van zaken van de parken aan de Westbroekse Binnenweg. Via bijgevoegde raadsinformatiebrief zal de raad worden geïnformeerd over de actualiteiten.

Financiële paragraaf

Kostenverhaal

In de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de vergoeding van gemeentelijke kosten ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid. Beheerstichting de Molenpolder heeft zich geconformeerd aan de betaling van € 313,70 voor het in behandeling nemen van het principeverzoek, en € 300,00 per chalet ter bekostiging van de bouwkundige keuringen en de procedurekosten. Verder zijn alle investeringen op het park voor rekening van de beheersvereniging.

Gemeentefonds

Sinds 2015 tellen permanent bewoonde recreatieverblijven niet meer als woning mee, voor de uitkering uit het gemeentefonds. Voor De Molenpolder betekent dat nu een inkomstenderving van 88 maal €350 is €30.800, er van uitgaande dat nu alle chalets als "logeerfunctie" in de BAG zijn aangeduid. Met het wijzigen van de bestemming wordt deze inkomstenderving ongedaan gemaakt.

Onderhoud

Een veelgestelde vraag is of de wijzigingsbevoegdheid gevolgen heeft op de onderhoudsverplichtingen voor de gemeente. Dit is niet het geval. De grond op het park blijft privaat eigendom, en dus zijn de bewoners zelf verantwoordelijk voor beheer en onderhoud.

Juridische paragraaf

Het omzetten van de Recreatie-3 bestemming naar Wonen is verankerd in artikel 11.5 van het bestemmingsplan “Maarsseveense plassen e.o.”. Deze wijzigingsbevoegdheid is juridisch gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op de uitvoering van een wijzigingsbevoegdheid is artikel 3.9a van de Wro van kracht.

Voor het plangebied “Maarsseveense plassen e.o.” is momenteel een nieuwe bestemmingsplan in voorbereiding, waarvan het voorontwerp ter inzage heeft gelegen van 20 maart tot en met 30 april 2015. Dit gebeurt eerder dan de wettelijk voorgeschreven termijn, omdat in het plan van 2009 enkele omissies naar boven zijn gekomen. Uitgangspunt is om de wijzigingsbevoegdheid een op een over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan, waarbij een deadline wordt opgenomen die ongeveer gelijk is aan de “houdbaarheidsdatum” van het huidige bestemmingsplan. Daardoor blijft de druk voor de parken om aan de slag te gaan met de wijzigingsbevoegdheid aanwezig, zonder dat sprake is van een onhaalbare deadline.

Dereguleren

Met het opnemen van beslispunt 2 kan tijdwinst worden geboekt, als geen zienswijzen worden ingediend.

Risicoparagraaf

De financiële verplichtingen van Beheerstichting de Molenpolder op grond van de samenwerkingsovereenkomst, zijn niet afhankelijk van de uitkomst van de wijzigingsprocedure. Daardoor zijn er geen financiële risico's verbonden aan dit voorstel.

Duurzaamheidsaspecten

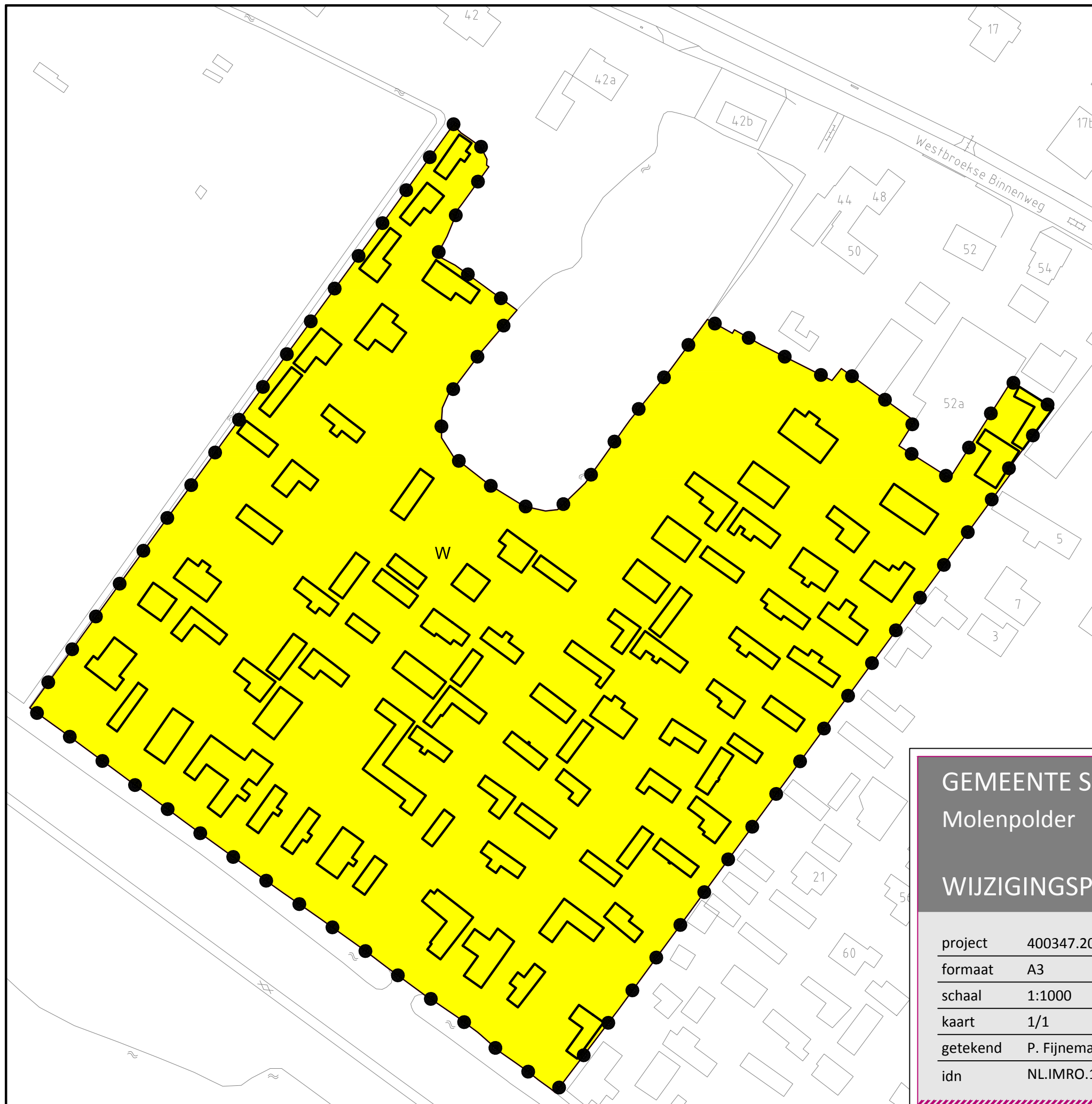
Met het wijzigen van de recreatiebestemming naar een woonbestemming wordt een duurzame oplossing gerealiseerd voor een al meer dan dertig jaar bestaande situatie van illegale bewoning.



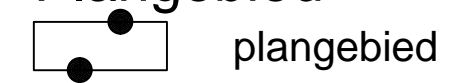
Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Verbeelding



Plangebied



Enkelbestemmingen



Bouwvlakken



GEMEENTE Stichtse Vecht
Molenpolder



WIJZIGINGSPLAN

project	400347.20151364	vastgesteld	30-05-2016
formaat	A3	ontwerp	29-02-2016
schaal	1:1000	voorontwerp	-----
kaart	1/1	concept	24-11-2015
getekend	P. Fijneman		
idn	NL.IMRO.1904.WPMolenpolderMVP-VG01		



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

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



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**