

STICHTSE VECHT

VEENHOEVE



WIJZIGINGSPLAN



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Stichtse Vecht

De Veenhoeve

wijzigingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1904.WPVeenhoeveMVP-VG01

projectnummer:

162301.1575900

opdrachtleider:

Ir. R.A. Sips

planstatus

datum:

24-10-2013

04-02-2014

status:

ontwerp

vastgesteld



Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3	Onderzoek	11
3.1	Verkeer en wegverkeerslawaaï	11
3.2	Luchtkwaliteit	12
3.3	Bedrijven en milieuhinder	13
3.4	Externe veiligheid	13
3.5	Bodem	14
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	20
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid	21
Hoofdstuk 6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Huidige situatie
Bijlage 2	Toekomstige situatie
Bijlage 3	Toelichting op Inrichtingsschets
Bijlage 4	Keuring bouwbesluit
Bijlage 5	Mail VRU
Bijlage 6	Zienswijzennota



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 Maarsssen.

Op de locatie aan de Westbroekse Binnenweg 30a 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.



0W80-fig

Figuur 1.1: Ligging plangebied

legenda

 **ligging plangebied**



In gezamenlijkheid hebben de besturen van vijf recreatieparken (Berkenhof, Vier Hoeven, Zwaluwpark, Molenpolder 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.

Afgesproken is om met recreatiepark De Veenhoeve als pilotproject te starten. Voor de Veenhoeve zijn inmiddels de eerste stappen uit het stappenplan doorlopen. Door Witteveen+Bos is een inmeting van het park, de kavels en chalets verricht. RBOI 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 Veenhoeve 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 Veenhoeve ligt aan de Westbroekse Binnenweg 30a. Dit park heeft een omvang van circa 1,3 hectare. Binnen het plangebied staan 37 chalets met vrijstaand 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 en wordt er voorzien in een calamiteitendoorgang. 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.

Belangrijk punt waaraan de inrichting niet voldeed waren de eisen die de brandweer stelt ten aanzien van de calamiteitenontsluiting. Inmiddels is het voetpad (dat loopt tussen de beiden centrale parkeervoorzieningen) ingericht als calamiteitenontsluiting. Om een vrije doorgang van 3 meter te garanderen is het volgende nodig gebleken:

- Het opheffen van één bestaande parkeerplek (deze is in de bovenstaande parkeertelling niet meegenomen) en de bewoner ten zuiden van deze parkeervoorziening heeft circa 2 m² moeten afstaan ten behoeve van de calamiteitenontsluiting;
- De bewoners van de ten noorden en ten zuiden van deze calamiteitenontsluiting hebben het gebruik van een groot deel van het door hen in gebruik genomen gronden (op basis van kadastrale uitgiftegronden) van de mandeligheid moeten beëindigen. Om inzichtelijk te maken welke gronden dit betreft is op de inrichtingstekening een detailuitsnede in de linkeronderhoek opgenomen. Voor het noordelijk van de calamiteitenontsluiting gelegen perceel betreft het in totaal 4 m² en voor het zuidelijk gelegen perceel in totaal 12 m².

Voor alle overige eisen voldeed de inrichting van het recreatiepark De Veenhoeve aan de vereisten die worden gesteld.

De omvang van de individuele percelen, het bebouwingsoppervlakte en de hoogte van de hoofd- en bijgebouwen zijn weergegeven in tabel 2.1.

Kavel kadas traal nr			Hoofdbebouwing		bijgebouw			
	om vang (m ²)	bebouwings percentage %	om vang (m ²)	goot hoogte m	bouw hoogte m	om vang (m ²)	goot hoogte m	bouw hoogte m
H 307	270	20,0	44	3	3,4	10	2	2,7
H 308	345	23,5	71	3	3,7	10	2	2,7
H 309	205	21,5	34	3	3,7	10	2	2,7
H 310	210	21,0	34	3	3,7	10	2	2,7
H 311	510	15,5	69	3	3,7	10	2	2,7
H 312	200	19,0	34	3	3,7	4	2	2,7
H 313	210	21,4	35	3	3,7	10	2	2,7
H 314	225	20,9	37	3	3,7	10	2	2,7
H 315	195	23,1	35	3	3,7	10	2	2,7
H 316	245	18,0	34	3	3,7	10	2	2,7
H 317	230	27,0	52	3	3,4	10	2	2,7
H 318	240	17,5	33	3	3,7	9	2	2,7
H 319	215	20,9	35	3	3,7	10	2	2,7
H 320	320	21,6	59	3	3,7	10	2	2,7
H 321	260	26,5	59	3	3,7	10	2	2,7
H 322	265	26,0	59	3	3,7	10	2	2,7
H 323	288	24,0	59	3	3,7	10	2	2,7
H 324	235	23,0	44	3	3,4	10	2	2,7
H 325	225	20,0	37	3	3,7	8	2	2,7
H 327	305	22,6	59	3	3,7	10	2	2,7
H 328	195	19,5	34	3	3,7	4	2	2,7
H 329	250	21,6	44	3	3,4	10	2	2,7
H 330	255	25,1	54	3	3,4	10	2	2,7
H 331	265	23,4	52	3	3,4	10	2	2,7
H 332	270	23,0	52	3	3,4	10	2	2,7
H 333	350	18,9	56	3	3,7	10	2	2,7
H 334	280	27,1	66	3	3,7	10	2	2,7
H 335	270	26,3	61	3	3,7	10	2	2,7
H 336	265	26,0	59	3	3,7	10	2	2,7
H 337	260	26,5	59	3	3,7	10	2	2,7
H 338	380	20,0	66	3	3,7	10	2	2,7
H 339	275	21,1	48	3	3,4	10	2	2,7
H 340	340	17,1	48	3	3,4	10	2	2,7
H 341	275	16,7	36	3	3,7	10	2	2,7
H 342	340	15,9	44	3	3,4	10	2	2,7
H 343	260	24,2	53	3	3,4	10	2	2,7
H 344	265	23,4	52	3	3,4	10	2	2,7

tabel 2.1 gegevens percelen toekomstige situatie

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 37 recreatiewoningen bedraagt dan circa 85 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 37 woningen in dit gebiedstype bedraagt dan circa 215 mvt/etmaal. De netto verkeerstoename ten gevolge van de functiewijziging bedraagt dan 130 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

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 bouw mogelijkheden geboden. Noodzaak tot bodemonderzoek is niet aan de orde.

3.6 Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. 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. Bij het tot stand komen van dit wijzigingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf. (PM reactie)

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 Bestuursakkoord Water (NBW-actueel).

Huidige situatie

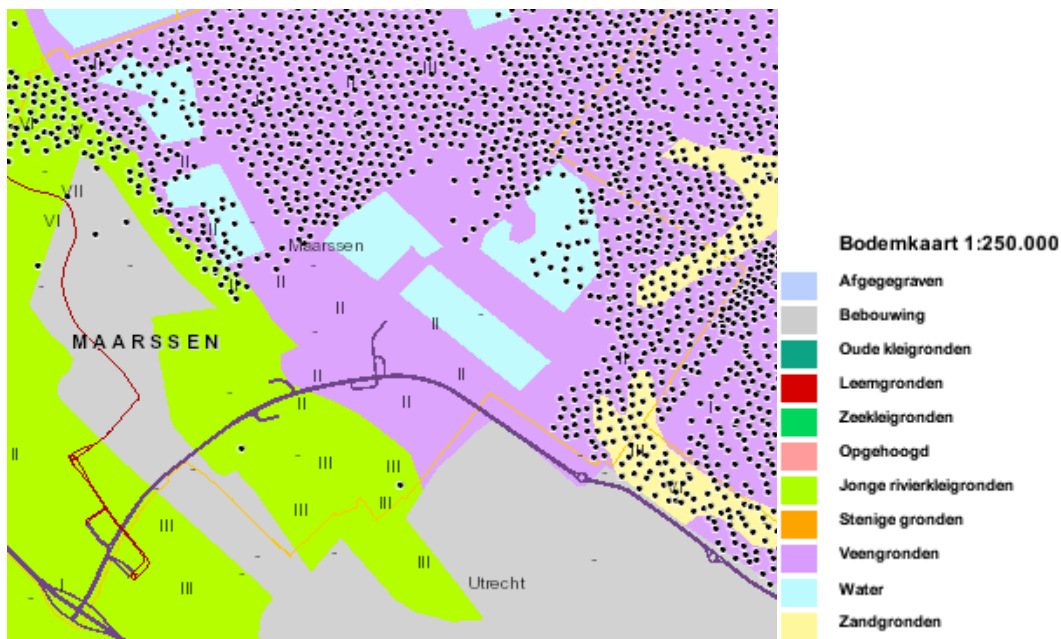
Algemeen

Het plangebied is gelegen aan de Westbroekse Binnenweg 30a 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 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.

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 vervoerd 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-uitlogbare 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, blijktens 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 tabel 2.1]
- parkeren voor bewoners en bezoekers op eigen terrein geschiedt, waarbij uitgegaan wordt van ten minste 1,6 parkeerplaats per woning;
[Er zijn in de nieuwe situatie op het park in totaal 60 parkeerplaatsen aanwezig. Op vier percelen na hebben alle percelen één of in een enkel geval meer parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast zijn er twee centrale parkeerterreinen met 9 parkeerplaatsen. Overigens wordt één van deze parkeerplekken opgedoekt vanwege de calamiteitenontsluiting (zie onder bij calamiteitenontsluiting). Aangezien er 60 parkeerplaatsen aanwezig zijn voldoet De Veenhoeve aan de eis van minimaal 1,6 parkeerplaatsen per woning (37 chalets). Er zullen dus ook geen nieuwe parkeerplaatsen worden toegevoegd]
- 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 (tabel 2.1) 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 hiervan geen sprake (tabel 2.1) 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 (tabel 2.1) 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;
[In de huidige situatie is hiervan geen sprake (tabel 2.1) en de maximale oppervlakte 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;
[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 3 kranen en 1 put aanwezig. Daarnaast is op aanwijzing van de brandweer een extra brandpad aanwezig en is een calamiteitendoorgang gerealiseerd (zie bijlage 5)]
- op de terreinen 5% openbaar groen/water, inclusief speelvoorzieningen, aanwezig zijn;
[Het totaal aan groenvoorziening in de nieuwe situatie bedraagt 629 m². Aangezien hiermee 5,0 % van het totale terrein is ingericht ten behoeve van de algemene groenvoorziening voldoet recreatiepark De Veenhoeve 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 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 (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 is het ontwerpwijzigingsplan aan diverse instanties toegezonden. Uit de reactie van de provincie Utrecht en Waternet blijkt dat zij geen inhoudelijke opmerkingen hebben ten aanzien van het ontwerpwijzigingsplan.

Zienswijzen

Het wijzigingsplan heeft als ontwerp, ter visie gelegen. Er is één zienswijze ingediend, deze is samengevat en beantwoord in bijlage 6. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1 Huidige situatie

Inrichtingsplan park Veenhoeve Huidige situatie

dd. 13-02-2012



Legenda	
	Plangebied Park (12.566 m ²)
	Groen 642 m ² (5,1 %)
	Parkeren (61 parkeerplaatsen :771 m ²)
	Wegen (1397 m ²)
	Boomschors (61 m ²)
	Kavel in m ² (totaal 10.043 m ²)
	Bebouwing in m ² (totaal 1.807 m ²)
	Bijgebouwen in m ² (totaal 328 m ²)
	Brandvoorzieningen
	Brandpad

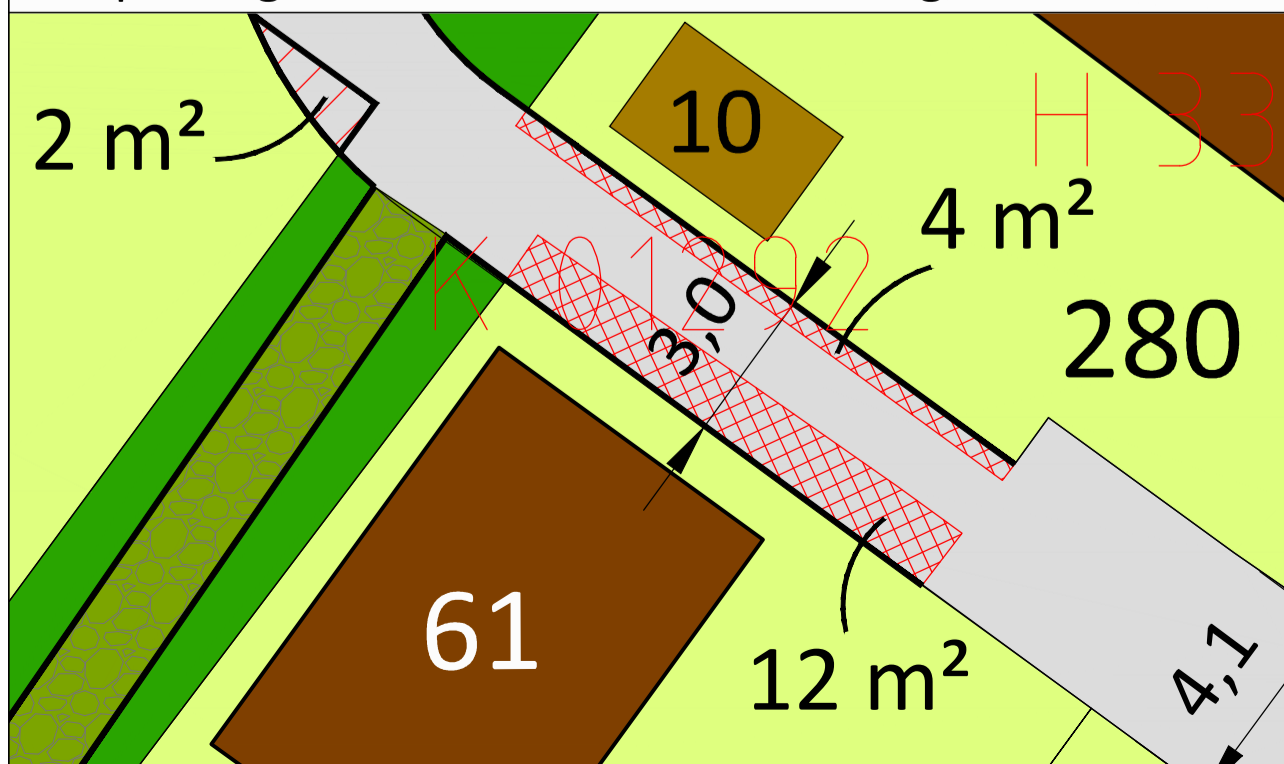
Bijlage 2 Toekomstige situatie

Inrichtingsplan park Veenhoeve Toekomstige situatie

dd. 13-02-2012



Aanpassing t.b.v. calamiteitenontsluiting, schaal 1:200



Legenda	
	Plangebied Park (12.566 m ²)
	Groen 629 m ² (5,0 %)
	Speelgelegenheid
	Parkeren (60 parkeerplaatsen :758 m ²)
	Wegen (1490 m ²)
	Boomschors (30 m ²)
	Kavel in m ² (totaal 10.025 m ²)
	Bebouwing in m ² (totaal 1.807 m ²)
	Bijgebouwen in m ² (totaal 328 m ²)
	Brandvoorzieningen
	Brandpad
	Vervallen parkeerplaats ivm calamiteitenontsluiting

Bijlage 3 Toelichting op Inrichtingsschets

Aan: Beheerscoöperatie De Veenhoeve U.A.

Onderwerp: Toelichting inrichtingsplan park De Veenhoeve

Datum: 6 maart 2012

Referte: ir R.A. Sips

Bijlagen: - Inrichtingsplan De Veenhoeve (pdf en dwg)
- Fotobladen

Inleiding

Recreatiepark Veenhoeve ligt aan de Westbroekse Binnenweg 30a. Dit park heeft een omvang van circa 1,3 hectare. Op het park zijn 37 chalets opgenomen. In het vigerend bestemmingsplan Maarsseveense 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.

Afgesproken is om met recreatiepark Veenhoeve als pilotproject te starten. Voor de Veenhoeve zijn inmiddels de eerste stappen uit het stappenplan doorlopen. Door Witteveen+Bos is een inmeting van het park, de kavels, chalets etc. verricht. RBOI 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(en)

Door RBOI Rotterdam bv is een inrichtingsplan voor zowel de huidige als de toekomstige situatie opgesteld met een schaal van 1:500. Deze plannen zijn als bijlage bijgevoegd bij deze memo. Elke 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 1,2566 hectare opgenomen. Ter volledigheid een klein deel van het park, te weten het meest noordelijke deel (in gebruik als entree en groen) valt buiten de bestemming waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt.

2. Groenvoorzieningen

Op de plankaart staat in een groene kleur de groenvoorziening aangegeven. Het totaal aan groenvoorziening in de nieuwe situatie bedraagt 629 m². Aangezien hiermee 5,0 % van het totale terrein is ingericht ten behoeve van de algemene groenvoorziening voldoet recreatiepark Veenhoeve aan deze vereiste en zal geen nieuwe groenvoorziening behoeven te worden aangelegd.

3. Speelvoorziening(en)

Middels de aanduiding S staat op de kaart de gezamenlijk te gebruiken speelvoorziening aangegeven. Deze speelvoorziening is huidig nog niet aanwezig en zal in overleg met de gemeente worden ingevuld.

4. Parkeerplaatsen

Op de kaart staan de parkeerplaatsen met een licht geel/crem -achtige kleur aangegeven. Er zijn in de nieuwe situatie op het park in totaal 60 parkeerplaatsen aanwezig. Op vier percelen na hebben alle percelen   n of in een enkel geval meer parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast zijn er twee centrale parkeerterreinen met 9 parkeerplaatsen. Overigens wordt   n van deze parkeerplekken opgedoekt vanwege de calamiteitenontsluiting (zie onder bij calamiteitenontsluiting).

Aangezien er 60 parkeerplaatsen aanwezig zijn voldoet de Veenhoeve aan de eis van minimaal 1,6 parkeerplaatsen per woning (37 chalets). Er zullen dus ook geen nieuwe parkeerplaatsen worden toegevoegd.

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 1.490 m².

6. Brandveiligheidsvoorzieningen

Op het terrein zijn 3 kranen en 1 put aanwezig. Daarnaast is op aanwijzing van de brandweer een extra brandpad aanwezig (zie roze kleur, oostzijde).

Calamiteitenontsluiting

Ten behoeve van de veiligheid op het park is het noodzakelijk dat er voor nooddiensten de bestaande wegen worden doorgelust ter plekke van het huidige voetpad tussen de twee centrale parkeervoorzieningen. Dit pad zal worden ingericht als calamiteitenontsluiting met een voorgeschreven

vrije doorgang van 3 meter. Deze ontsluiting zal niet in gebruik zal worden genomen als algehele ontsluitingsweg. Ten behoeve van de inrichting tot calamiteiten ontsluiting is het volgende noodzakelijk:

- Het opheffen van één bestaande parkeerplek (deze is in de bovenstaande parkeertelling niet meegenomen) en de bewoner ten zuiden van deze parkeervoorziening zal circa 2 m² moeten afstaan ten behoeve van de calamiteitenontsluiting.
- De bewoners van de ten noorden en ten zuiden van deze calamiteitenontsluiting zullen het gebruik van een groot deel van het door hen in gebruik genomen gronden (op basis van kadastrale uitgiftegrenzen) van de mandeligheid moeten beëindigen. Om inzichtelijk te maken welke gronden dit betref is op de inrichtingstekening een detailuitsnede in de linkeronderhoek opgenomen. Voor het noordelijk van de calamiteitenontsluiting gelegen perceel betreft het in totaal 4 m² en voor het zuidelijk gelegen perceel in totaal 12 m².

Stappenplan aanleg calamiteitendoorgang

Om deze calamiteitendoorgang daadwerkelijk te realiseren, is het volgende stappenplan opgesteld:

- I. Financiering reserveren voor aanleg; is reeds uitgevoerd.
- II. Overleg met brandweer over gekozen oplossing; is reeds gevoerd. In principe is de brandweer akkoord. Zij willen graag meepraten over de te kiezen verharding.
- III. Overleg met bewoners langs calamiteitenlus over de aanleg; het overleg is gepland.
- IV. Opstellen programma van eisen en aanvragen offertes; De Veiligheidsregio Utrecht (VRU) is op de hoogte gesteld dat er een verharde weg aangelegd wordt. Er wordt geen gebruik gemaakt van Frans boomschors. Dit is schriftelijk aan de VRU kenbaar gemaakt.
- V. Tracé uitzetten en daadwerkelijke aanleg; na het overleg met de brandweer (en gemeente) zal de calamiteitendoorgang worden aangelegd door economisch meest voordelige aanbieder.

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 Veenhoeve

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 is alvast ook enkele eisen ten aanzien van de individuele percelen beschouwd:

Percelen

De percelen verschillen van omvang. Het grootste perceel heeft een omvang van 510 m², het kleinste perceel heeft een omvang van 195 m². De maten van de ingemeten percelen zijn numeriek op de inrichtingskaart opgenomen.

Chalets en bijgebouwen

Ook de aanwezige chalets en bijgebouwen zijn ingemeten. De omvang van de chalets en bijgebouwen (maximaal 10 m² groot) zijn op de inrichtingskaart opgenomen. Uit de inrichtingskaart kan worden opgemaakt dat geen van de kavels voor meer dan 50% bebouwd is.

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.

Voorgestelde ingreep en conclusie

Belangrijk punt waaraan de huidige inrichting niet voldoet is de eisen die de brandweer stelt ten aanzien van calamiteitenontsluiting. Hiervoor wordt het huidige voetpad (dat loopt tussen de beiden centrale parkeervoorzieningen) ingericht als calamiteiten ontsluiting. Op een vrije doorgang van 3 meter te garanderen is het volgende nodig:

- Het opheffen van één bestaande parkeerplek (deze is in de bovenstaande parkeertelling niet meegenomen) en de bewoner ten zuiden van deze parkeervoorziening zal circa 2 m² moeten afstaan ten behoeve van de calamiteitenontsluiting;
- De bewoners van de ten noorden en ten zuiden van deze calamiteitenontsluiting zullen het gebruik van een groot deel van het door hen in gebruik genomen gronden (op basis van kadastrale uitgiftegrenzen) van de mandeligheid moeten beëindigen. Om inzichtelijk te maken welke gronden dit betref is op de inrichtingstekening een detailuitsnede in de linkeronderhoek opgenomen. Voor het noordelijk van de calamiteitenontsluiting gelegen perceel betreft het in totaal 4 m² en voor het zuidelijk gelegen perceel in totaal 12 m².

Voor alle overige eisen voldoet de inrichting van het recreatiepark Veenhoeve aan de vereisten die worden gesteld op park-niveau (eisen inrichtingsplan park).

Fotoblad 1



Entree park



Slagboom park



Toegangsweg na hoofdingang



Weg ter hoogte van posthuisje



Toegestane snelheid



Hoofdtoegangsweg



Posthuisje / verzamelplaats afvalcontainers



Hoofdtoegangsweg

Fotoblad 2



Hoofdkast Cai aansluitingen



Algemene indruk perceel



Hoofdweg richting uitgang



Splitsing hoofdweg park (brandkraan)



Algemeen indruk perceel



Parkeren voor bungalow niet op hoofdweg



Voorterrein perceel



Brandkraan

Fotoblad 3



3 parkeerplaatsen schuin zie plattegrond



Parkeerplaats langs bungalow



Parkeerplaatsen



Parkeerkoer / doorgang



Vrij van doorgang parkeren voor bungalow



Gescheiden riool vuil / schoonwater



Bewegwijzering bij splitsing



Vluchtheuvel beperking snelheid

Fotoblad 4



Voetpad naar Maarseveense Plas



Parkeercoffer



Doorgang naar Maarseveense Plas



Ruimte parkeren, weg blijft vrij voor calamiteiten



Verzorgde uitstraling percelen aan weg



Ruimte en rust



Algemene indruk perceel



Parkeerhavens langs de weg

Fotoblad 5



Voetpad



Parkeerkoffer



Vrij van doorgang (calamiteiten)



Verzorgde uistraling perceel



**Toekomstige calamiteitendoorgang, thans voetpad
Hagen weghalen / verplaatsen zie plattegrond**

Bijlage 4 Keuring bouwbesluit



Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
 Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
 T 0346 25 40 00 F 0346 25 40 10
 www.stichtsevecht.nl



Beheerscorporatie De Veenhoeve
 Westbroekse Binnenweg 30A
 3612 AH TIENHOVEN

Team
 Ruimtelijke ontwikkeling
Behandeld door
 Sander Haak
Direct nummer
 +31346254762
E-mail
 sander.haak@stichtsevecht.nl

Datum
 13 juli 2012
Onderwerp
 Resultaten keuring bouwbesluit
Bijlage(n)

Ons kenmerk
 Z/12/12170-UIT/12/12420
Uw kenmerk

Bij beantwoording graag ons kenmerk en datum vermelden.

Geachte bestuursleden,

VERZONDEN 1 8. 07. 12

Recent heeft MB-ALL op uw park 37 chalets bouwkundig geïnspecteerd, in opdracht van de gemeente Stichtse Vecht. De chalets zijn visueel getoetst aan het Bouwbesluit 2012; hoofdstukken 2, 3, 4, 6 – woonfunctie, bestaande bouw. Met deze brief rapporteren wij u over de resultaten van het hele park.

Inspectieresultaat

Uit de uitgevoerde inspecties is gebleken dat:

- 23 objecten voldoen aan het Bouwbesluit 2012;
- 14 objecten niet voldoen aan het Bouwbesluit 2012.

De 14 objecten die niet voldoen aan het Bouwbesluit 2012, zijn afgekeurd op basis van artikel 6.12. Dit artikel zegt dat een object voorzien moet zijn van tenminste één werkende rookmelder. Het gaat hierbij om de chaletnummers 3, 5, 8, 11, 13, 15, 17, 22, 23, 26, 28, 33, 35 en 37. Wanneer deze objecten worden voorzien van een werkende rookmelder, voldoen alle op het park gelegen objecten aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012 – woonfunctie, bestaande bouw.

Wij hebben de eigenaren van alle chalets met een brief van 10 juli 2012 op de hoogte gesteld van het inspectieresultaat. Wij hebben in de brief een termijn van een maand voorgesteld, voor het plaatsen van de rookmelders. Alhoewel abusievelijk 26 juni boven aan de brief staat, moet dit voor enkel het plaatsen van een rookmelder geen tijdsproblemen geven.

Aanvullend advies

Door de toezichthouder is voor een aantal objecten advies uitgebracht ten aanzien van de bouwkundige staat. Deze adviezen hebben niet direct betrekking op de eisen van het Bouwbesluit, maar worden ter verbetering van de staat van de objecten ter overweging meegegeven.

Geadviseerd wordt

- het brandwerend maken van de binnenwanden middels bijvoorbeeld het aanbrengen van gipsplaten; bij de objecten 8, 12, 17, 30 en 33;
- het vernieuwen van het houtenvlonder terras bij object 37;
- het vernieuwen van de gezamenlijke meterkast van objecten 37 en 38.



Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 0346 25 40 00 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

Ten slotte

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd over de resultaten van de inspectie. Graag worden wij op de hoogte gehouden van de vorderingen. Voor vragen kunt u contact opnemen met de heer S.J. Haak, via de contactgegevens bovenaan deze brief.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht
namens hen,

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'P.V. Koster', written over the text 'namens hen,'.

P.V. Koster
teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage 5 Mail VRU

Van: Heutenik, Cor [<mailto:C.Heutenik@VRU.NL>]

Verzonden: dinsdag 22 oktober 2013 11:43

Aan: Haak, Sander

Onderwerp: calamiteitendoorgang Veenhoeve

Sander,

Ik heb donderdag 17 oktober gesproken met de heer Peters? van de Veenhoeve betreffende de calamiteiten doorgang achter op het terrein. Wij zijn tevens ter plaatsen wezen kijken en de doorgang is breed genoeg voor de hulpdiensten.

Hij melde dat er aan weerszijde van de doorgang een uitneembaar paaltje geplaatst wordt, die door de hulpdiensten met een driekante sleutel verwijderd kan worden.

De werkzaamheden zijn vrijdag 18 oktober uitgevoerd.

Ik heb hem gemeld dat ik jou ging informeren met de mededeling dat de doorgang goed gekeurd is door de brandweer.

Hopende je voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

C.G. (Cor) Heutenik
Afdeling Preventie; Toezicht & Handhaving

Brandweer Veiligheidsregio Utrecht | District Rijn & Venen | Post Maarssen

Binnenweg 2 | 3604 AC | Maarssen |

T 088-8783736 | M 06-21547718 | F 0346-561110

www.vru.nl | c.heutenik@vru.nl

Aanwezig (ma t/m do oneven week, di t/m vr evenweek)

DISCLAIMER:

Elke e-mail die binnenkomt bij Gemeente Stichtse Vecht wordt vertrouwelijk behandeld. Het is echter niet geheel uit te sluiten dat een e-mail door derden wordt ingezien. De Gemeente Stichtse Vecht kan in geen geval hiervoor aansprakelijk worden gesteld. De naam-, adres- en telefoonnummergegevens die voor de beantwoording van een e-mail worden opgegeven, zullen alleen voor dit doel door de Gemeente Stichtse Vecht worden gebruikt. Gemeente Stichtse Vecht verstuurt formele berichten uitsluitend schriftelijk, dus niet via e-mail. Aan dit email-bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijlage 6 Nota zienswijzen

Wijzigingsplan
De Veenhoeve
Zienswijze-reactienota

Versie: 7 januari 2014

**Behorende bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente
Stichtse Vecht op 4 februari 2014**

1 Ingekomen zienswijze

Het ontwerp-wijzigingsplan recreatiepark De Veenhoeve heeft ter inzage gelegen van 15 november tot en met 30 december 2013. Binnen de inzagetermijn is één schriftelijke zienswijze binnengekomen. Daarnaast is de kennisgeving van de terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gelijktijdig toegezonden aan het waterschap en provincie. Deze partijen hebben daarbij aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de onderhavige ontwikkeling.

Ingekomen zienswijze:

- G. Westenveld, Westbroekse binnenweg 42a chalet 91. Ingekomen 2-12-2013

2 Zienswijze en beantwoording

Korte samenvatting zienswijze:

Dhr. Westenveld heeft bezwaar tegen het feit dat recreatiepark De Veenhoeve op dit moment een wijzigingsprocedure doorloopt om te komen tot een woonbestemming. Dhr. Westenveld is van mening dat het park waar hij woonachtig is, ook een wijzigingsprocedure zal moeten doorlopen, vanwege het gelijkheidsbeginsel.

Commentaar:

Deze zienswijze betreft geen inhoudelijk bezwaar, maar de indiener wenst dat het park waar hij woonachtig is ook een wijziging van recreatiepark naar een woonbestemming zal doorlopen. Recreatiepark De Veenhoeve voldoet op dit moment aan alle gestelde eisen om te kunnen komen tot een woonbestemming. Voor het park waar indiener woonachtig is, De Molenpolder, geldt dat dit momenteel nog niet aan deze eisen voldoet. Zodra De Molenpolder wel aan de gestelde eisen kan voldoen, zal ook dit park de wijzigingsprocedure kunnen doorlopen. Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het wijzigingsplan



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Regels

Regels		39
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	43
Artikel 1	Begrippen	43
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	45
Artikel 2	Wonen	45
Hoofdstuk 3	Overgangs- en slotregels	47
Artikel 3	Slotregel	47

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het wijzigingsplan De Veenhoeve als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1904.WPVeenhoeveMVP-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 (met omgevingsvergunning) 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 De Veenhoeve'.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Verbeelding



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

Wonen

Bouwvlakken

bouwvlak

gemeente

Stichtse Vecht

wijzigingsplan

De Veenhoeve



noordpijl



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

identificatie	planstatus		tekening
	identificatiecode	datum	status
NL.IMRO.1904.WPVeenhoeveMVP-VG01			schaal : 1:1000
			afmeting : A3
			bladnummer : 1
projectnummer	24-10-2013	ontwerp	aantal bladen : 1
162301.15759.00	04-02-2014	vastgesteld	bestand : 0YKZ-WYZ

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-2018555

info@rho.nl
www.rho.nl

referte : ir. R.A. Sips
getekend : ing R. Durville