

<b>Aan:</b>	Gemeente Stichtse Vecht
<b>Onderwerp:</b>	Toelichting inrichtingsplan plan De Berkenhof
<b>Datum:</b>	31 januari 2014
<b>Referte:</b>	Ir. R.A. Sips
<b>Bijlagen:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Inrichtingsplan De Berkenhof huidige situatie (pdf en dwg)</li><li>- Inrichtingsplan De Berkenhof toekomstige situatie (pdf en dwg)</li><li>- Inrichtingsplan De Berkenhof bijgebouwen</li><li>- Fotobladen</li></ul>

## Inleiding

Recreatiepark De Berkenhof ligt aan de Westbroekse Binnenweg 72B-77. Dit park heeft een omvang van ruim 3,2 hectare. Op het park zijn 100 chalets opgenomen.

In het vigerend bestemmingsplan Maarssenveense Plassen e.o. (vastgesteld 18 mei 2009) heeft het recreatiepark de bestemming Recreatie 3 (R3). In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de recreatiebestemming per park om te zetten naar een woonbestemming. In de wijzigingsbevoegdheid zijn randvoorwaarden opgenomen om voldoende ruimtelijke kwaliteit van het nieuwe woongebied te garanderen. Daarbij dient te worden voldaan aan onder meer parkeernormen, groenvoorzieningen en veiligheidsaspecten (waaronder het bouwbesluit).

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

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

## Inrichtingsplan van het recreatiepark

Het inrichtingsplan voor het totale recreatiepark moet voldoen aan:

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

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

### **1. Digitale plankaart**

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

### **2. Groenvoorzieningen**

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

### **3. Speelvoorziening(en)**

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

### **4. Parkeerplaatsen**

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

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

### **5. Ontsluitingswegen**

Op de kaart staan de ontsluitingswegen aangegeven met een grijze kleur. Op enkele punten staat de afmeting van de breedte van de wegen aangegeven. De totale verharding bedraagt 4.112 m<sup>2</sup>.

### **6. Brandveiligheidsvoorzieningen**

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

### **7. Brandveiligheidseisen**

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

### **8. Foto's algemene indruk De Berkenhof**

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

## **Individuele percelen**

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

---

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

## 1. Percelen

Elk perceel moet minimaal 150 m<sup>2</sup> zijn. De percelen op het recreatiepark De Berkenhof verschillen van omvang. Het grootste perceel heeft een omvang van 506 m<sup>2</sup>, het kleinste perceel heeft een omvang van 157 m<sup>2</sup>. Daarmee voldoen alle percelen aan deze eis. De maten van de ingemeten percelen zijn numeriek op de inrichtingskaart opgenomen.

## 2. Bebouwingspercentage

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

## 3. Hoogtes chalets en bijgebouwen

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

## 4. Oppervlakte erfbebouwing

In de wijzigingsregels is opgenomen dat de maximale oppervlakte van erfbebouwing mag maximaal 10 m<sup>2</sup> bedragen.

Zoals uit de bijlagen 1 en 2 blijkt is de erfbebouwing op circa 50 percelen maximaal 10 m<sup>2</sup>. Voor de overige percelen is bekeken in hoeverre er sprake is van vergunningsvrij bouwen.

### *Vergunningsvrij bouwen*

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

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

### Toets en conclusie vergunningsvrij bouwen

In bijlage Toekomstige bebouwing (bijgebouwen) is voor elke kavel de voorzijde bepaald. Het achtererfgebied ligt op 1 meter achter de voorkant van het hoofdgebouw (rode lijnen). In een aantal gevallen kunnen er op basis van de definities meerdere mogelijke voorzijde worden gekozen. In die gevallen is gekozen voor de meest logische en gunstige voorzijde. Alle bebouwing voor de voorgevellijn moet minder zijn dan 10 m<sup>2</sup> meter (waarbij de overige bebouwing moet voldoen aan de overige voorwaarden van het vergunningsvrij bouwen). Alleen kavel 90 heeft 11 m<sup>2</sup> voor de voorgevellijn en voldoet daarmee niet aan deze voorwaarde. Er is echter wel veel voor te zeggen gezien de minimale overschrijding (1 m<sup>2</sup> is 10%) en de locatie van het bijgebouw hiermee coulant om te gaan. De oppervlakte van bijgebouwen van kavels 43-45 en 44-44a bedragen opgeteld respectievelijk 35 en 31 m<sup>2</sup>. Aangezien het gaat om bestaande situaties, waarbij de bijgebouwen vallen onder het regime vergunningsvrij bouwen en de bijgebouwen gezien hun situering geen overlast veroorzaken vraagt het park ook hier om coulance..

## Conclusie

De inrichting van het recreatiepark De Berkenhof voldoet aan alle vereisten die worden gesteld op park-niveau (eisen inrichtingsplan park). Kavel 90 heeft 1 m<sup>2</sup> te veel aan bijgebouw welke ook niet onder het vergunningsvrije bouwen valt. Kavels 43-45 en kavel 44-44a hebben meer 10 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen, welke niet vallen onder het vergunningsvrij bouwen omdat te grote delen van deze bijgebouwen liggen binnen 1 meter van een naburig erf.

## Bijlage 1 Tabel met huidige bebouwing

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

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

## Bijlage 2 Tabel met toekomstige bebouwing

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

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

# Fotoblad 1

## HOOFD- EN RIJPADEN



**geasfalteerd rijpad parkeerplaatsen/openbare weg  
richting Westbroekse binnenweg**



**geasfalteerd rijpad parkeerplaats  
annex strook met aanplant**



**middenhoofd (grind) pad  
richting openbare weg**



**richting bruggetje**



# Fotoblad 2

## HOOFDPADEN



**grindhoofdpad zuidzijde**

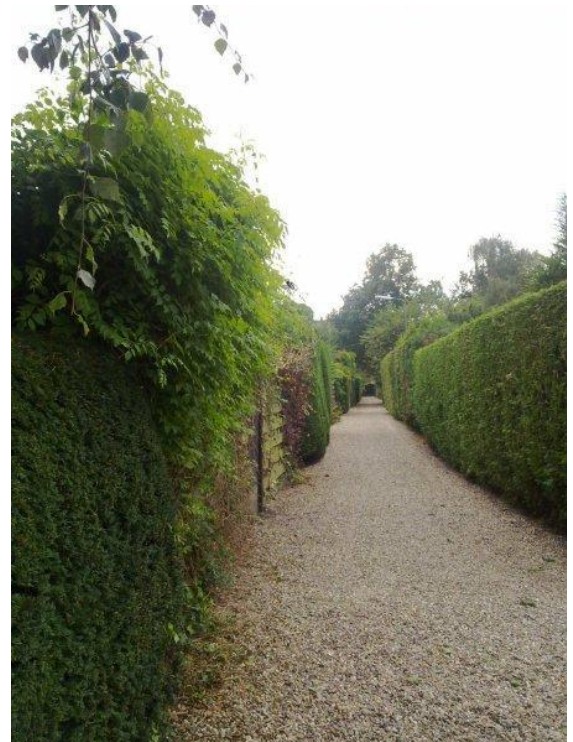


**grindhoofdpad noordzijde**



**richting noord-zuid**

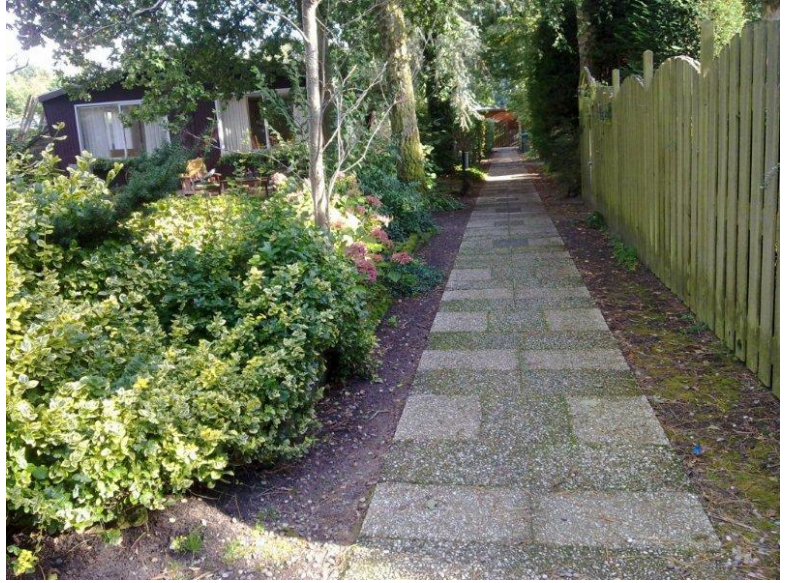
**grindhoofdpaden**



**richting zuid-noord**

# Fotoblad 3

## ZIJPADEN



# Fotoblad 4

## VOORZIENINGEN



heringerichte parkeerplaats voor bewoners



postbussen

en



kliko-ophaalplaats

# Fotoblad 5

## SPEELVOORZIENINGEN



speeltuin

en



voetbalkooi

## WATER



sloot grenzend aan het park aan de zuidzijde



# Fotoblad 5

## OVERKAPPINGEN



bij chalet 133: overkapping aan schuurtje



bij chalet 111: veranda



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

