

---

**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 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 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 m<sup>2</sup>. 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 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.

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 m<sup>2</sup>.

### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> en voor het zuidelijk gelegen perceel in totaal 12 m<sup>2</sup>.

#### *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 m<sup>2</sup>, het kleinste perceel heeft een omvang van 195 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> en voor het zuidelijk gelegen perceel in totaal 12 m<sup>2</sup>.

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**

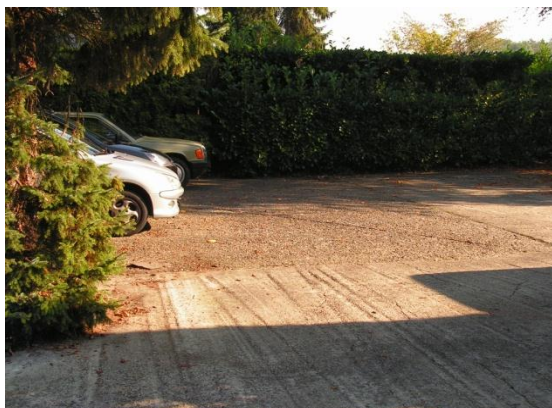


**Vluchtheuvel beperking snelheid**

## Fotoblad 4



**Voetpad naar Maarseveense Plas**



**Parkeercoffer**



**Doorgang naar Maarseveense Plas**



**Ruimte parkeren, weg blijft vrij voor calamiteiten**



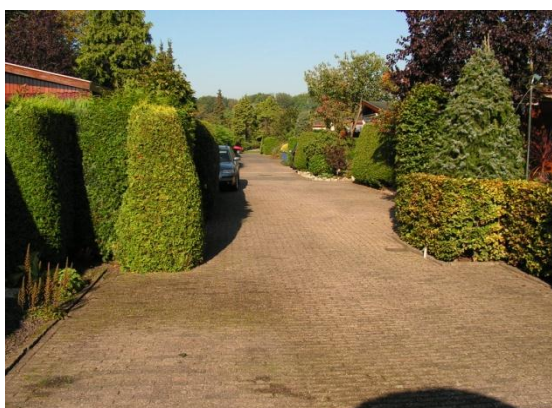
**Verzorgde uitstraling percelen aan weg**



**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**