

HET ZWALUWPARK

NULMETING & VERNIEUWD INRICHTINGSPLAN





Plankaart Het Zwaluwpark parkeren en groen (niet op schaal)

PARK

Recreatiepark het Zwaluwpark bestaat uit totaal 62 kavels. Het park heeft een totaal oppervlakte van 18.356 m².

Groene ruimte

Het park heeft een groot veld aan de linkerzijde welke tot voor kort werd gebruikt als moestuin. Tussen deze voormalige moestuin en de perceelgrens ligt een houtwal met vrij uitzicht over het naastgelegen weiland.

Totaal beslaat deze ruimte 2007 m² Dit komt neer op ruim 11% van het totaal.

Parkeren

Het parkeren op het Zwaluwpark gebeurt op de centrale parkeerplaats voor aan de weg.

Een klein aantal percelen heeft een eigen parkeerplaats. Parkeren op de percelen wordt niet aangemoedigd. De eigenaar en bewoners willen graag een auto-luw park.

Totaal zijn er 40 parkeerplaatsen op het parkeerterrein en 16 op de kavels. Dit komt neer op een norm van 1,1.





Nulmeting Chalets en Kavels Het Zwaluwpark (niet op schaal)
 in rood de kavels/chalets die niet volledig aan de regels voldoen

KAVELS HUIDIG

Op het Zwaluwpark voldoen 32 kavels niet volledig aan de eisen.
Deze 32 kavels zijn als volgt te verdelen:

Oppervlak kavel < 150 m2

Bij 11 percelen ligt het kavel oppervlak onder de 150 m2.

Dit betreft:

no: 10, 12, 14, 26, 48, 44, 46, 47, 53, 55, 57.

Bij no: 46 word ook het maximale bebouwingspercentage overschreden.

Goothoogte hoofdgebouw te hoog.

Bij 9 kavels zijn de goothoogtes van het hoofdgebouw hoger dan 3 meter.

Het gaat hierbij om de volgende afwijkingen:

no: 14, 15, 24, 41, 49, 62 goothoogte tussen 3.00 en 3.30

no: 19 goothoogte 2.4 / 4.75

no: 23 goothoogte 2,96 / 4,06

no: 25 goothoogte 2,62 / 3,95

De laatste 3 chalets hebben verschillende daken waarvan een klein percentage de goothoogte overschrijdt.

Nokhoogte hoofdgebouw te hoog.

Bij 6 chalets is de nokhoogte hoger dan 5 meter.

No: 40, 56, 60 nokhoogte tussen 5 en 5.10

No: 23 5.42

No: 25 5,71

No: 63 4.48 / 6.61

Bij de laatste 3 chalets betreft de overschrijding een klein percentage van het dak.

Bijgebouwen te groot

Bij 11 kavels zijn de bijgebouwen groter dan 10 m2

Het gaat om de volgende afwijkingen:

No: 31, 37 11 m2

No: 11 12 m2

No: 38, 45, 60, 63 13 m2

No: 68 14 m2

No: 15 15 m2

No: 16, 19 24 m2

Bebouwingspercentage > 50%

Bij 6 kavels ligt het bebouwingspercentage hoger dan 50%

No: 12, 16, 60, 64, 70 50,3% – 51,3%

No : 53 61%

Parkeren:

De norm 1,6 parkeerplaats per kavel betekend voor het Zwaluwpark 99 parkeer vlakken. Er is een tekort van 43 parkeervlakken.

ZWALUWPARK 07-07-2015	PARKEREN OP EIGEN TERREIN	OPPERVLAK PERCEEL	OPPERVLAK BEBOUWING 1 CHALET	GOOTHOOGTE	NOKHOOGTE	OPPERVLAK BEBOUWING 1 BIJGEBOUW	GOOTHOOGTE	NOKHOOGTE	TOTALE BEBOUWING	% BEBOUWING T.O.V. PERCEEL
	1	m2	M2	M	0,00	M2			M2	%
NO										
parkeerplaats	40									
4		235,1	93,6	2,36	3,36				93,60	39,81
5		250,5	91,2	2,19	3,26	8,2	1,74	1,74	99,40	39,68
6		202,8	76,2	2,85	3,3	6,1	1,93	1,93	82,30	40,58
7		228,7	56,1	2,63	2,83	2,4	1,06	1,56	58,50	25,58
8		160,4	67,3	2,81	4,4	3,4	1,57	1,57	70,70	44,08
9		184,9	62,1	2,9	3,75	7,3	2,27	2,27	69,40	37,53
10	2	106,5	34,4	2,35	3,48				34,40	32,30
11		211,5	75,1	2,16	3,7	6,3	2,00	2,63	86,80	41,04
12		146,1	74,9	2,59	2,95				74,90	51,27
13		253,7	88,9	2,92	3,73	1,5	2,1	2,1	98,90	38,98
14		120,2	55,8	3,18	3,78				55,80	46,42
15	2	313	60,1	3,07		12,3	2,02	2,02	75,20	24,03
16		200	78,9	2,8	3,88	23,6	2,58	2,78	102,50	51,25
17		192,5	62,1	2,78	3,9	3,3	2,28	2,28	65,40	33,97
19		333,1	86,8	2,40/4,75	4,99	8,6	1,25	1,25	110,60	33,20
23		277,2	84,1	2,96/4,06	5,42				84,10	30,34
24		431,8	139,3	3,3	3,87				139,30	32,26
25		154,7	72,2	2,62/3,95	5,71				72,20	46,67
26		134,2	96						96,00	0,00
48		127,1	63,3	2,69	3,93				63,30	49,80
29		159,1	61,7	2,8	3,29				61,70	38,78
30		414,9	69,2	2,47	2,74				69,20	16,68
31		254,1	75,9	2,25	3,75	10,5	2,05	2,65	86,40	34,00
33		149,8	41,7	2,71	2,71	5,2	2,5	2,5	46,90	31,31
34		316,9	99,8	2,89	2,93				104,80	33,07
36	2	293,8	37,9	2,63	2,72	3,6	1,53	1,83	41,50	14,13
37	1	176,7	55,1	2,69	3,04	11,8			66,90	37,86
38		357,6	101,6	2,6	4,9	13,3	1,8	2,5	114,90	32,13
39		201,2	94,9	2,83	3,85				94,90	47,17
40		291,8	134,9	2,77	5,1	7,8	1,66	1,66	142,70	48,90

Vervolg op volgende pagina

ZWALUWPARK 07-07-2015	PARKEREN OP EIGEN TERREIN	OPPERVLAK PERCEEL	OPPERVLAK BEBOUWING 1 CHALET	GOOTHOOGTE	NOKHOOGTE	OPPERVLAK BEBOUWING 1 BIJGEBOUW	GOOTHOOGTE	NOKHOOGTE	TOTALE BEBOUWING	% BEBOUWING T.O.V. PERCEEL
	1	m2	M2	M	0,00	M2			M2	%
NO										
41		184,7	81,9	3,3	3,37				81,90	44,34
42		288,6	56,5	2,38	2,38				56,50	19,58
43		225,4	103,7	3	3				103,70	46,01
44		122,1	36,7	2,48	3				36,70	30,06
45		240,8	85,1	2,28	300	12,6	1,61	1,61	97,70	40,57
46		135,8	59,6	2,4	3,57				59,60	43,89
47	2	130,2	36,8	2,57	2,57	3,1	2	2	39,90	30,65
49		175,9	72,9	3,08	4	1,7	1,6	2,2	74,60	42,41
52		164,6	77,4	2,68	3,7				77,40	47,02
53	1	144,6	89,1	2,68	3,81				89,10	61,62
54		151,3	56,5	1,91	3,66				56,50	37,34
55		127,7	47,5	2,87	2,96				47,50	37,20
56		250,1	77,1	2,77	5,1				77,10	30,83
57		120,7	44,8	2,45	2,85				44,80	37,12
59	1	199,2	51,5	2,41	3				51,50	25,85
60	1	188,1	81,3	2,75	5,1	13,3	2,75	2,75	94,60	50,29
61		178,4	63,1	2,55	2,95				63,10	35,37
62		232,9	104,1	3,09	4	2,3	2	2,3	106,40	45,68
63		171,7	69,9	2,48	6,61/4,48	12,6		1,75	82,50	48,05
64		167,5	84,6	3	3,8				84,60	50,51
65		154,9	26,5	2,92	3,92	4,8	2,3	2,3	31,30	20,21
66		212,2	70,2	2,6	3,58				70,20	33,08
67		167,1	52,4	2,4	4,22	5,8	1,5	2	58,20	34,83
68		158,7	43,8	2,49	4,2	13,6	2,23	2,23	57,40	36,17
69		172,2	55,5	2,00	3,7				55,50	32,23
70		151,3	76,4	2,57	3,67				76,40	50,50
75		190,4	68,7	2,55	2,55				68,70	36,08
71	1	259,6	115,8	2,77	4,79				115,80	44,61
72	1	321,3	84,8	2,56	2,56				84,80	26,39
73	1	423,3	102,9	2,99	3,03	6,1	2,04	2,04	123,40	29,15
74		316,7	80,4	3	3,52				80,40	25,39
51	1	435,5	93,8	2,45	2,65	1,2	2,39	2,39	95,00	21,81

VERNIEUWD INRICHTINGSPLAN

PLAN VAN AANPAK

Het Zwaluwpark is niet goed vergelijkbaar met de meeste parken aan de Westbroekse binnenweg. De kaveldeling heeft een meer organische opzet. De bouwvrijheden in het verleden zorgen voor een verscheidenheid aan bouwvolumes. Deze verschillen met andere parken kunnen negatief geïnterpreteerd worden.

Zeker kent het Zwaluwpark een aantal duidelijke ruimtelijke uitdagingen, maar daar staat tegenover dat het Zwaluwpark kwaliteiten en mogelijkheden heeft die de andere parken op de Westbroekse binnenweg niet of niet meer hebben.

Zwakke punten.

Een duidelijk zwak punt is de eerste indruk: het entree van het park. Over de gehele breedte van het perceel ligt het parkeerterrein met uit en inrit. Direct daarachter is een veelvoud aan gebouwen zichtbaar. Aan het woonhuis aan de straat zijn in de voormalige bedrijfsgebouwen woonruimten gerealiseerd met daarbovenop duivenhokken. Het totaal geeft een rommelig beeld.

De chalets op het park staan nagenoeg in 1 lijn. Hierdoor ontstaat het beeld van een te dicht bebouwd geheel. Op meerdere plaatsen op het park liggen percelen achter elkaar. Doordat de percelen aan de hoofdweg dicht bebouwd zijn, ontbreken de doorzichten en daarmee de ruimtelijkheid.

Sterke punten.

Het grote voordeel van het Zwaluwpark is de mogelijkheid te kunnen sturen in de ontwikkeling van het park doordat alle grond nu nog in het bezit is van 1 eigenaar.

Het Zwaluwpark is niet bebouwd met 1 of 2 type chalets, zoals op de meeste parken.

Dit brengt het risico met zich mee een ongestructureerde indruk te wekken. Echter blijken individuele chalets juist met veel zorg en aandacht te zijn vormgegeven.

Bestudering van het park laat de mogelijkheid zien voor een verregaande ruimtelijke ontwikkeling, met de bijzondere gebouwen als uitgangspunt.

Met dit vernieuwde inrichtingsplan richten wij ons in eerste instantie op de problemen en aanpassingen die noodzakelijk zijn om te voldoen aan de door de gemeente gestelde eisen voor de wijzigingsbevoegdheid. 31 percelen voldoen niet aan de eisen. In samenwerking met de bewoners zijn wij tot oplossingen gekomen.

Los hiervan werken wij aan een plan de ruimtelijke kwaliteit van het Zwaluwpark te verbeteren. Dit plan is noodzakelijk om sturing te geven aan de toekomstige verkoop van grond aan de bewoners. De mogelijkheden van koop en/of nieuwbouw door bewoners is afhankelijk van een goedgekeurd inrichtingsplan.

Voormalige moestuin

De voormalige moestuin alsmede de kinderboerderij komen in het vernieuwde inrichtingsplan te vervallen. Wij situeren hier 4 nieuwe kavels van ca. 280 M²

Wij zien deze kavels als mogelijkheid meer ruimte te maken tussen de bestaande bebouwing. Bewoners met nieuwbouwplannen op kleine kavels kunnen wij zo de mogelijkheid bieden van deze kavels gebruik te maken.

Dit zou voor het Zwaluwpark een sterk positieve ruimtelijke ontwikkeling betekenen.





Vernieuwd inrichtingsplan Het Zwaluwpark



Vorkant benadering

VERNIEUWD INRICHTINGSPLAN

PLAN VAN AANPAK VERVOLG

Oppervlak kavel < 150 m2

Bij 11 percelen ligt het kavel oppervlak onder de 150 m2.
Dit betreft no: 10, 12, 14, 26, 48, 44, 46, 47, 53, 55, 57.

Oplossingen:

4 percelen komen te vervallen: no: 10, 26,44, 55

De grond van deze percelen word dusdanig verdeeld dat alle andere percelen aan de eisen voldoen.

No: 10 en 12 zullen worden samengevoegd, waarmee nummer 12 de hoofdwooning word en no 10 het bijgebouw.

No: 14 is nu 120 m2 Het pad tussen no 14 en 16 word dusdanig verlegd richting no 16 dat grond van perceel no 15 bij 14 kan worden gevoegd. Perceel no 14 word 150 m2.

5 m2 word bij perceel no 16 gevoegd. Deze word daarmee 205 m2 en heeft een bebouwingspercentage van 50%.

Kavel no 15 word verkleind naar 278,5 m2.

No: 26 is nu 134 m2. Het oude chalet is inmiddels verwijderd en het perceel is leeg.

No: 48 is nu 127 m2 en zal vergroot worden met grond van buur kavel 26 tot een grote van 150 m2.

De overige grond (111,3 M2) word bij no 25 gevoegd en het kavel word daarmee 266 M2.

No 44 is nu 122 m2 Dit perceel komt te vervallen. De grond word verdeeld tussen de percelen 46 en 47 waarna beiden minimaal 150 m2 zijn.

No 55: is nu 127 m2. Het chalet wat er nu staat zal worden verwijderd. De grond van dit kavel zal verdeeld worden tussen de kavels 53 en 57 waardoor deze minimaal 150 m2 worden.

De exacte verdeling van de m2 zullen in samenspraak met de bewoners bepaald worden na een goedgekeurd inrichtingsplan. In ieder geval voldoen hiermee alle kavels aan de gestelde eis.

Goothoogte hoofgebouw te hoog.

Bij 9 kavels zijn de goothoogtes van het hoofgebouw hoger dan 3 meter.

Het gaat hierbij om de volgende afwijkingen:

No: 14, 15, 24, 41, 49, 62	goothoogte tussen 3.00 en 3.30
no: 19	goothoogte 2.4 / 4.75
no: 23	goothoogte 2,96 / 4,06
no:25	goothoogte 2,62 / 3,95

Voor de overschrijding van de goothoogte tussen de 3.00 en 3.30 zouden wij willen voorstellen dat deze binnen een toelaatbare marge vallen.

Nokhoogte hoofgebouw te hoog.

Bij 6 chalets is de nokhoogte hoger dan 5 meter.

No: 40, 56, 60	nokhoogte tussen 5 en 5.10
No: 23	5.42
No: 25	5,71
No: 63	4.48 / 6.61

Voor de overschrijding van nokhoogte tussen 5.00 en 5.50 zouden wij willen voorstellen dat deze binnen een toelaatbare marge vallen.

De percelen die buiten de door ons voorgestelde marge vallen:
Zijn de percelen: 19, 23, 25 en 63.

No: 19 nu : 333 m2	percentage overschrijding 9%
	goothoogte 2.4 / 4.75

No: 23 nu: 277 m2 is te vergroten naar 300 m2	percentage overschrijding 27%
	nok 5.42
	goothoogte 2,96 / 4,06

No: 25 nu: 154,7 m2 is te vergroten naar 300 m2	percentage overschrijding 26%
	nok 5,71
	goothoogte 2,62 / 3,95

No: 63 nu: 171 m2 is te vergroten met 178 m2	percentage overschrijding 20%
	nok 4.48 / 6.61

Deze 4 gebouwen bestaan uit geschakelde bouw volumes. De overschrijding van de goot en/of nokhoogte beslaat slechts een percentage van het gebouw (tussen de 9 en 27%).

Echter het aanpassen van de goten en nokken is een onevenredige hoge kosten post voor de bewoners en komt het uiterlijk van deze gebouwen zeker niet ten goede.

Wij hebben onderzoek gedaan naar de bouwhistorie van betreffende panden.

No 19: gebouwd in 2003

No 23: vanaf 1993 door 2 opeenvolgende eigenaren aangekocht in huidige staat

No 25: aangekocht in huidige staat in 2000

No 63: gebouwd voor 1990

Wij zouden willen voorstellen dat er voor deze 4 bestaande chalets coulant word omgegaan met overschrijding van de nokhoogte en goothoogte.



VERNIEUWD INRICHTINGSPLAN

PLAN VAN AANPAK VERVOLG

Bebouwingspercentage > 50%

Bij 6 kavels ligt het bebouwingspercentage hoger dan 50%

No: 12, 16, 60, 64, 70 50,3% – 51,2%

No : 53 61%

De kavels 12, 53 worden herverkaveld. Daarmee daalt het bebouwingspercentage onder de 50%

No: 16, 60, 64 en 70 betreft een overschrijding tussen 0,5% en 1,2 % welke omgerekend neerkomt op een vergroting van 1 tot 5 m² om aan de norm te voldoen.

Er zijn op het Zwaluwpark geen kadastrale perceelgrenzen. Wij hebben het park ingemeten op de visuele grenzen: midden heggen, hekken en zijpaden.

Wij zouden willen voorstellen dat deze 4 afwijkingen binnen een toelaatbare marge vallen.

Bijgebouwen te groot

Bij 11 kavels zijn de bijgebouwen groter dan 10 m²

Het gaat om de volgende afwijkingen:

No: 31, 37 11 m²

No: 11 12 m²

No: 38, 45, 60, 63 13 m²

No: 68 14 m²

No: 15 15 m²

No: 16, 19 24 m²

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

Bij 11 kavels op het Zwaluwpark zijn de bijgebouwen te groot. Wij hebben onderzocht in hoeverre er sprake is van vergunningsvrij bouwen.

Omgang met overschreiding 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:

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.

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. 8 de hoofdwegen donker aangegeven.

De hoofdwegen zijn de reeds geasfalteerde wegen in het park.

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

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

b. Het bijgebouw voldoet aan onderstaande berekening:

Bij een bebouwingsgebied kleiner of gelijk aan 100 m²:

Mag de helft van het gebied bebouwd worden.

Bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan 300 m²

Mag 50 m² van het gebied bebouwd worden.

Bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m²

Mag 90 m² van het gebied bebouwd worden.

c. Het bijgebouwen op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijke hoofdgebouw moet staan.

d. Bepalingen ten aanzien van de hoogte van vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken

e. De oppervlakte van bijgebouwen binnen een afstand van 1 m vanaf de voorgevel niet meer dan 10 m² bedragen.

Wij willen het college voorstellen dat de percelen met bijgebouwen van 13 m² binnen een toelaatbare marge vallen.

Dit betreft de percelen: 31, 37, 11, 45, 60, en 63

Voldoen aan de gestelde eisen voor de wijzigingsbevoegdheid (maximal 10m² bijgebouw) zou voor deze percelen betekenen; het tijdelijk verkleinen van de bijgebouwen.

Wij verzoeken het college hier coulant mee om te gaan.

De percelen die binnen het vergunningvrij bouwen vallen zijn de percelen:

No: 68, 38, 15, 16, 19

Groene ruimte

De voormalige moestuin alsmede de kinderboerderij komen in het vernieuwde inrichtingsplan te vervallen.

Als groene ruimte behouden wij de houtwal aan de linkerkant welke nu reeds gebruikt wordt als picknickplaats (899 m²) en de nieuw aan te leggen groenstrook aan de weg

(76m²)

Samen 975 m² wat neer komt op 5% van het totaal.

Parkeren

Het parkeerterrein aan de voorzijde is ruim opgezet en biedt nu plaats voor 40 auto's.

Ondanks het tekort aan parkeerplaatsen kiezen wij ervoor het entree van het Zwaluwpark te verbeteren door het aanleggen van een brede groenstrook met haag langs de weg om het parkeren vanaf de straat aan het zicht te onttrekken.

Het voor-terrein wordt opnieuw ingedeeld waardoor er 67 parkeerplaatsen ontstaan.

Op het parkeerterrein zijn 2 garages welke ruimte bieden aan 2 auto's

Op de kavels zijn 48 parkeerplaatsen te realiseren. Het totaal komt daarmee op 117 en voldoet ruim aan de norm.

Kavels

In de nieuwe situatie vervallen de kavels:

10-44-55-26. In de voormalige moestuin komen 4 kavels hiervoor in de plaats. Het totaal aan kavels blijft hiermee gelijk.