

# Ruimtelijke onderbouwing voor een perceel aan de Driehoekslaan te Maarssen



ir J.A.A. Nuhn  
23 februari 2013



## 1. INLEIDING

---

### 1.1. het verzoek

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een perceel gelegen aan de Driehoekslaan te Maarssen. De eigenaren, de heer en mevrouw Plevier, verzoeken het gemeentebestuur het op het perceel gelegen kantoorpand als woning in gebruik te mogen nemen. Omdat het gebruik van dit gebouw als woning in strijd is met het vigerende bestemmingsplan Maarssen Dorp woongebied verzoeken zij het gemeentebestuur het bestemmingsplan op dit punt zodanig te herzien dat bewoning van dit pand mogelijk wordt. Krachtens artikel 2.1 lid1 sub c van de WABO geldt een verbod voor "*het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet*",

In artikel 2.12 lid1 sub a.3 van de WABO is bepaald dat "*1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend:*

*a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:*

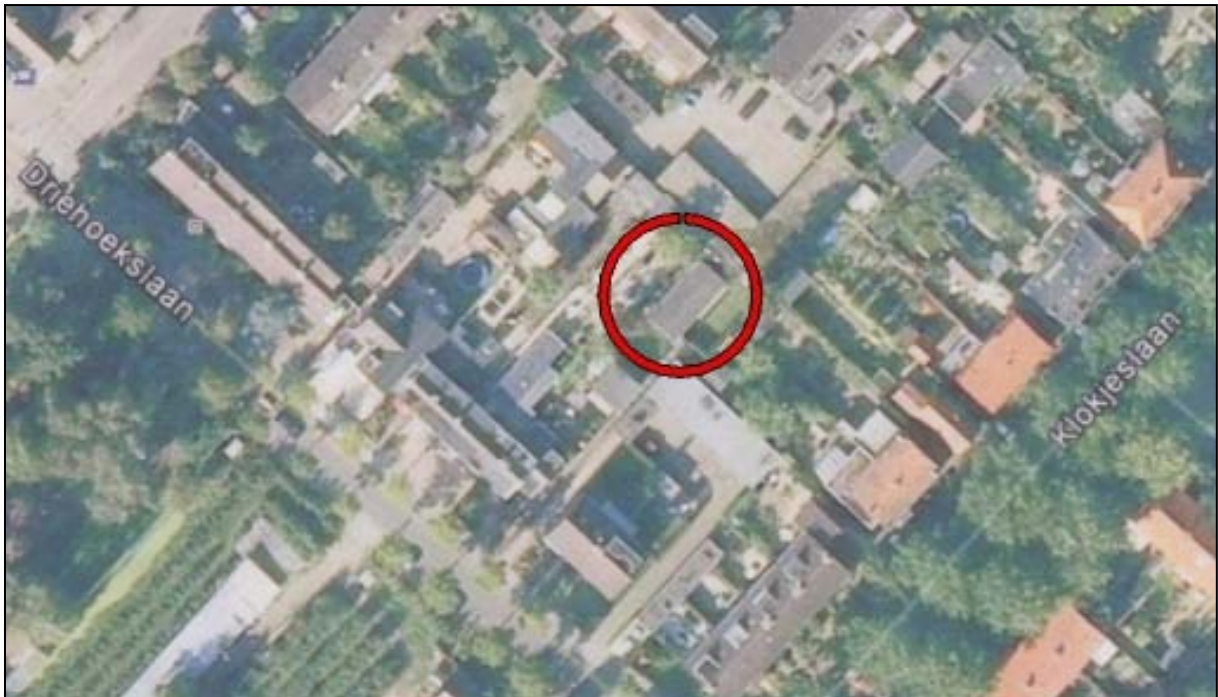
*....., of*

*3°. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;"*

In de ruimtelijke onderbouwing wordt betoogd dat het gebruik van dit gebouw als woning niet strijdig is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Het betreft overigens een bestaand relatief klein gebouw, waarbij het slechts gaat om het wijzigen van de bestemming van kantoor in woning en dus niet om de bouw van een nieuwe woning

### 1.2. ligging van het perceel

Het betreffende perceel is gelegen achter de Driehoekslaan en de Klokjeslaan in het noordelijk deel van Maarssen Dorp; zie figuur 1.



**figuur 1.** globale ligging perceel



Het perceel staat kadastraal bekend als: kadastrale gemeente Maarsseveen, sectie A nummer 4494. Het perceel is in onderstaand figuur met een gele kleur gemarkeerd. De oppervlakte bedraagt ca 337 m<sup>2</sup>.



**figuur 2. kadastraal perceel gemeente Maarsseveen, sectie A nummer 4494  
bron: Kadaster**

### 1.3. aanwezige bebouwing

Op het perceel is, zoals in het voorgaande al naar voren kwam een kantoorpand aanwezig. Daarnaast maken twee garages en een berging onderdeel uit van de bebouwing. In figuur 3 is de bestaande bebouwing ingetekend.

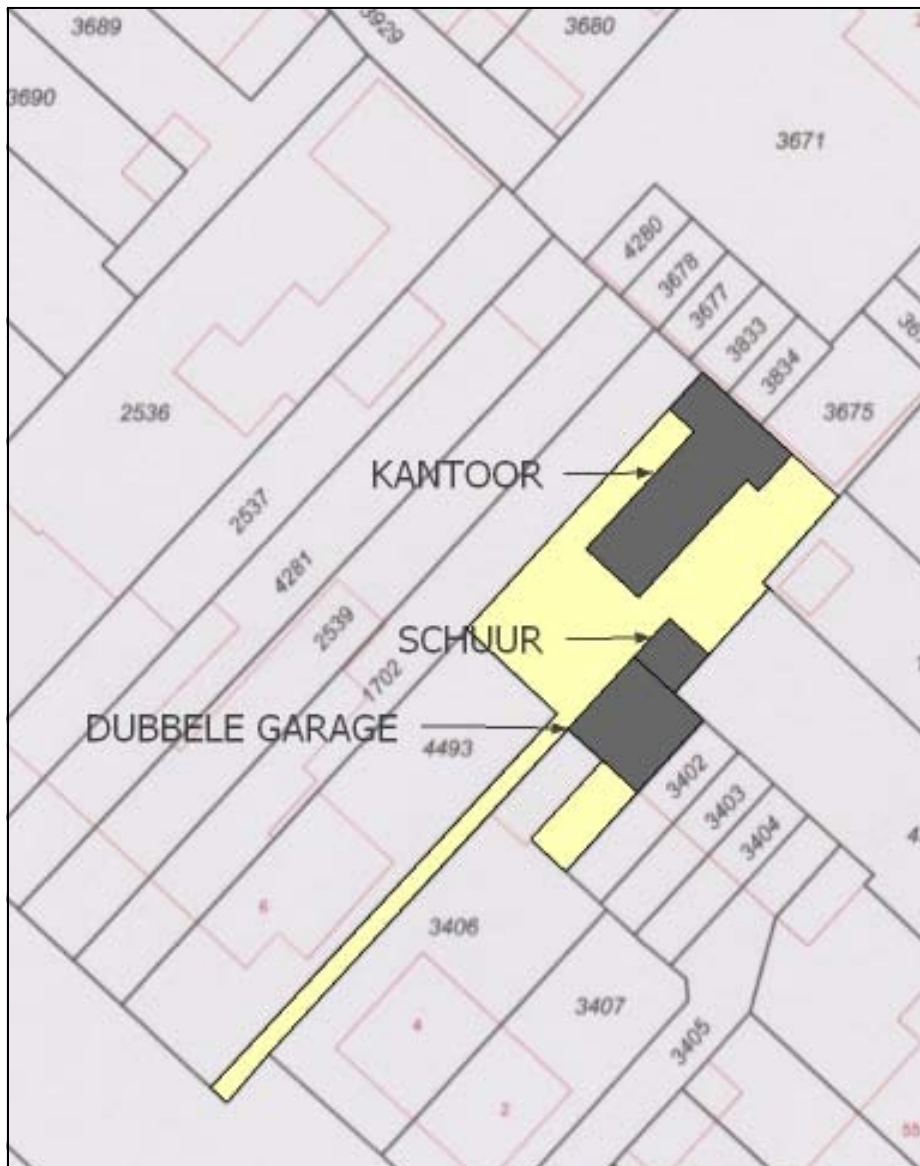
De oppervlakte van de gebouwen bedraagt:

- kantoor: circa 75 m<sup>2</sup>
- berging: circa 9,50 m<sup>2</sup>
- dubbele garage: circa 36 m<sup>2</sup>

Het kantoorgebouw is afgedekt met een zadeldak; de goothoogte bedraagt circa 2,20 m en de nokhoogte circa 3,60 m.

De berging en de garage zijn plat afgedekt. De berging bestaat uit een met wanden omsloten deel en een afdak, de goothoogte is ca 2,20 m. De garage is bereikbaar vanaf de Driehoekslaan. Het perceel is ook door middel van een deur toegankelijk vanuit de garage.

In de bijlage zijn foto's opgenomen van de huidige situatie.



**figuur 3. op perceel aanwezige bebouwing**

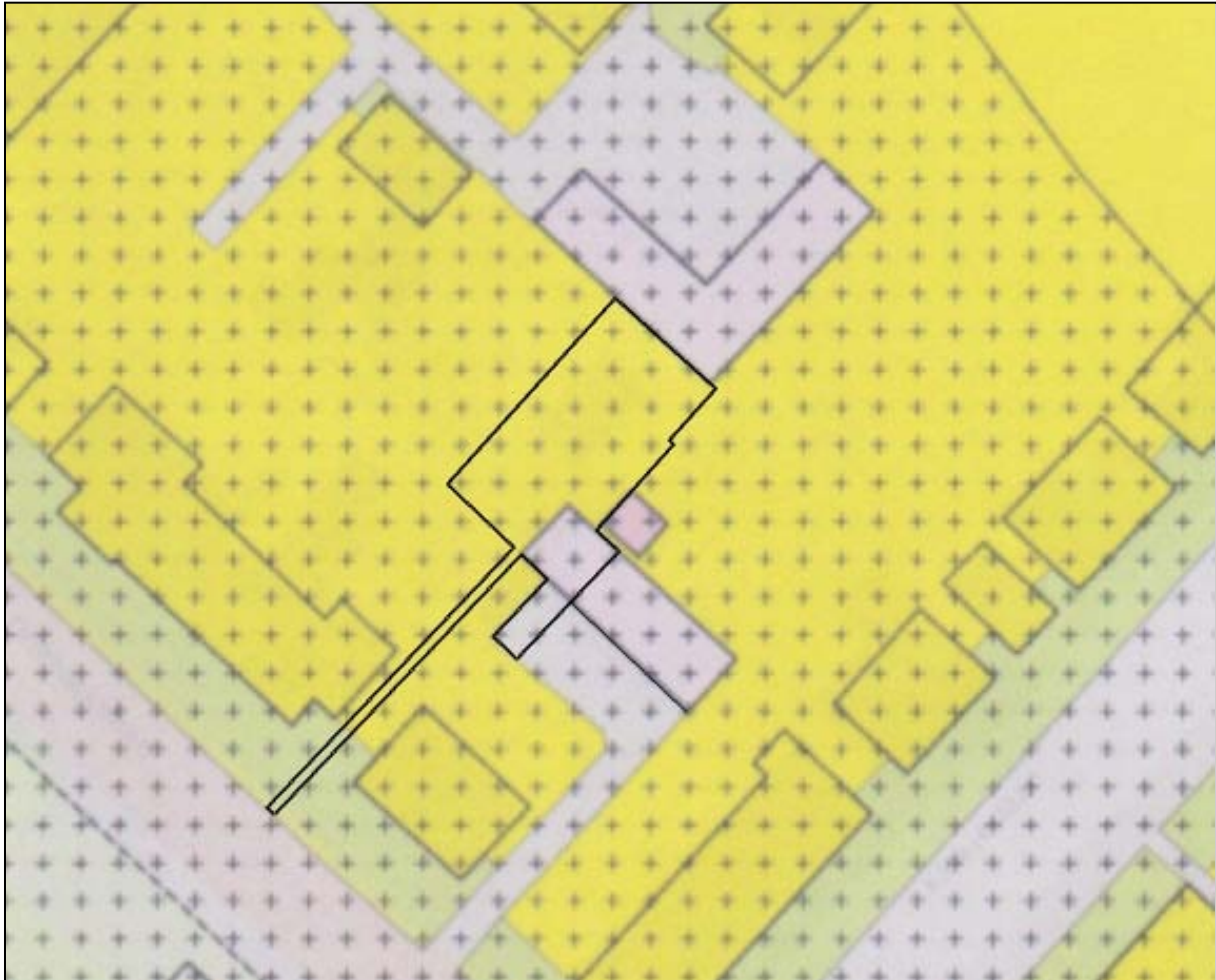
#### 1.4. verhouding tot het vigerende bestemmingsplan

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Maarsse Dorp woongebied, vastgesteld op 21 juni 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maarsse. In figuur 4 wordt een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven. Het bewuste perceel is met een zwarte lijn omrand. Het grootste deel van het perceel is al bestemd tot "Wonen", de dubbele garage is bestemd tot "Garage en bergplaats".

De meest relevante regels voor "Wonen" zijn in bijlage 2 opgenomen. Op de bestemming "Wonen" zijn alleen hoofdgebouwen ter plaatse van de bouwvlakken toegestaan. Buiten het bouwvlak is de bestemming "Wonen" bedoeld voor aangebouwde of vrijstaande erfbebouwing ten behoeve van de

bestemming (lees ten behoeve van het hoofgebouw i.c. de woning). De bouw van een woning en het gebruik van een gebouw als woning is buiten het bouwvlak niet toegestaan (tenzij er sprake is van aan een woning aangebouwde erfbebouwing).

Het verzoek van de heer en mevrouw Plevier richt zich slechts op het opheffen van die strijdigheid op het perceel.



**figuur 4. uitsnede uit verbeelding van bestemmingsplan Maarssen Dorp woongebied (het betreffende perceel is door een zwarte lijn omgeven)**  
bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

#### 1.5. voorgeschiedenis

Hoewel de voorgeschiedenis bij alle betrokkenen, waaronder de gemeente, genoegzaam bekend mag worden verondersteld, is het voor alle duidelijkheid, zeker voor derden, zinvol in het kort en puntsgevijs de hoofdlijnen van de voorgeschiedenis rondom dit perceel in bijlage 2 uiteen te zetten.

*Uit deze voorgeschiedenis kunnen de volgende conclusies worden getrokken:*

- *het kantoor is legaal*
- *de gemeente heeft herhaaldelijk verzuimd bij de inventarisatie ten behoeve van vernieuwing van het bestemmingsplan het kantoor als zodanig in het bestemmingsplan op te nemen*
- *het geschikt maken van het kantoorpand als woning is mede te wijten aan onvolledige voorlichting door de gemeente.*

## 2. PLANOLOGISCHE AANVAARDBAARHEID

---

### 2.1. inleiding

Zoals in hoofdstuk 1 reeds naar voren werd gebracht kan ondanks strijdigheid met het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor een activiteit worden verleend als kan worden aangetoond dat de voorgenomen activiteit niet in strijd is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. In het onderstaande zal op een aantal aspecten worden ingegaan.

### 2.2. toetsing aan beleid van rijk, provincie en gemeente

De toetsing aan beleid van rijk, provincie en gemeente is een gebruikelijk onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing. Hierbij is het van belang te onderzoeken of de gewenste ontwikkeling in overeenstemming of in ieder geval niet in strijd is met het ruimtelijk beleid van deze overheden.

In het onderhavige geval is er sprake van een zeer incidentele en kleinschalige ontwikkeling waarover in de beleidsnota's van rijk, provincie en gemeente geen uitspraken worden gedaan. Dit houdt verband met het hoge abstractie- en schaalniveau van deze beleidsnota's en de in het geding zijnde belangen.

De rijksnota's van de afgelopen jaren, zoals daar zijn: Nota Ruimte (2006), Mensen Wensen en Wonen in de 21e eeuw (2000), Nota Mobiliteit (2006), Nationaal Bestuursakkoord Water (2003), Nationaal Milieubeleidsplan 4 (2001), Nota Belvédère (1999), gaan uiteraard voorbij aan vraagstukken op perceelsniveau.

Dit geldt ook voor het provinciale beleid. Zo wijdt bijvoorbeeld de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV, Utrecht, 21 september 2009) slechts één bladzijde aan het stedelijk gebied waarin kwantitatieve regels worden gegeven voor nieuwe woningbouwlocaties en bedrijvenlocaties en de mobiliteitstoets.

Tenslotte doet ook het belangrijkste gemeentelijk beleidsdocument Ruimtelijke Structuurvisie dat op 27 juni 2005 is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maarssen geen uitspraken ten aanzien van de (on)wenselijkheid van de voorliggende kwestie.

### 2.3. overwegingen van de gemeente

In de brief die de gemeente op 18 juni 2012 aan de advocaat van de familie Plevier zond, worden met betrekking tot de wenselijkheid/mogelijkheid van een woonfunctie voor het kantoorpand twee argumenten naar voren gebracht. Hieronder volgt een citaat uit die brief.

*"Wij achten het niet wenselijk/mogelijk om het perceel een woonbestemming te geven. Op de eerste plaats dient het perceel bereikbaar te zijn voor hulpdiensten volgens de eisen van de brandweer. De woning ligt namelijk achter het perceel Driehoekslaan 6. Ook aan de achterzijde is de woning niet te bereiken. Nu dit niet mogelijk is, is het ongeoorloofd om het perceel van uw cliënt te bestemmen met een woonfunctie. Op de tweede plaats is er geen parkeergelegenheid".*

In het vervolg zal op beide argumenten nader worden ingegaan.

### bereikbaarheid voor hulpdiensten volgens de eisen van de brandweer

Voor de beoordeling van de bereikbaarheid zijn de volgende documenten van belang:

- Bouwbesluit 2012 (gepubliceerd 1 april 2012)
- Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (Brandweer Nederland, november 2012)

De nieuwe handreiking "Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid" voorziet in een praktische uitwerking van de wet- en regelgeving zoals onder meer is neergelegd in het Bouwbesluit.

De publicatie Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (Brandweer Nederland, november 2012) geeft dan ook invulling aan de functionele eisen van het Bouwbesluit en is onder meer bedoeld voor de beoordeling van de bereikbaarheid bij vergunning- en adviesaanvragen. Daarnaast wordt het gebruikt bij toezicht en handhaving in het kader van de activiteiten bouwen, gebruik en milieu. Op bladzijde 12 worden in tabel 1B, Scenario woningbranden (1945-2003): voorzieningen voor bluswatergebruik bij verschillende objecttypen, maximale afstanden gegeven tussen opstelplaats en object. Voor niet ge-



stapelde woningen bedraagt deze afstand maximaal 40 m. In het onderhavige geval is deze afstand niet groter dan 40 m. Op bladzijde 34 van deze publicatie lezen we het volgende:

*"De afstand en overbrugging vanaf een opstelplaats tot objecten en bluswatervoorzieningen doen recht aan de middelen en mogelijkheid van een brandweereenheid*

*Elke incidentlocatie kent een opstelplaats: een veilige, doelmatige en goed bereikbare plaats voor brandweervoertuigen van waaruit de inzet kan plaatsvinden. Deze opstelplaats kan en zal vaak samenvallen met de openbare weg. Specifieke locaties als natuurgebieden en infrastructuur vragen maatwerk.*

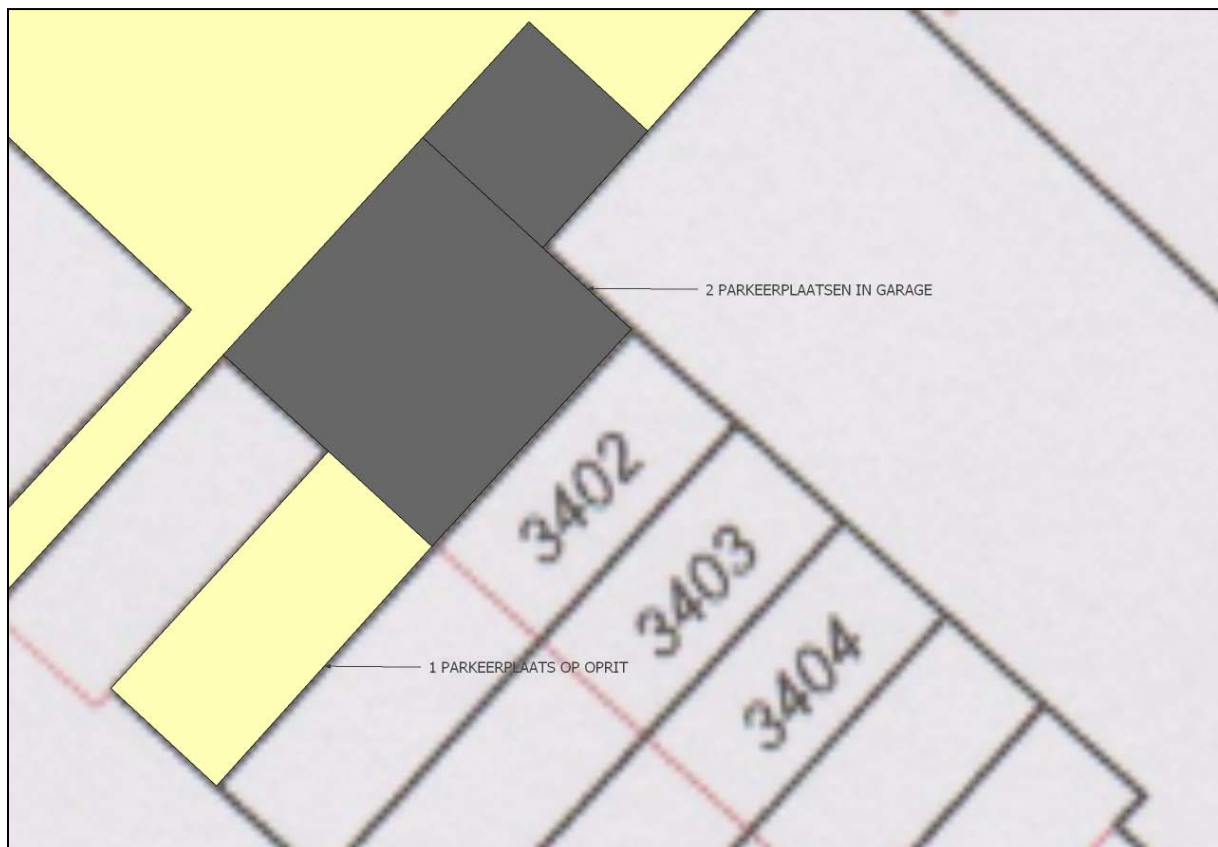
*De afstand van de opstelplaats tot de incidentlocatie is aan een functioneel maximum gebonden. De eerste inzet zal in de regel plaatsvinden met een HD<sup>1</sup> straal van 60 meter, wat de maximale inzetdiepte is. Voor een eengezinswoning is de verwachting dat 20 meter HD straal binnen voldoende zal zijn. Daarom mag er een maximale afstand zijn van 40 meter tussen de opstelplaats en een eengezinswoning".*

**Conclusie:**

*De bereikbaarheid voor brandweer en andere hulpdiensten is gewaarborgd, zodat dit geen beletsel kan zijn voor de bestemming en het gebruik als woning van het pand in kwestie.*

### parkeren

In de in het voorgaande geciteerde brief van de gemeente wordt gesteld dat er geen parkeerruimte is. Dat is onjuist. Er is wel degelijk parkeergelegenheid aanwezig. Er zijn twee parkeerplaatsen in een dubbele garage en een oprit voor de garage.



**figuur 5**      **beschikbare parkeerplaatsen**

---

<sup>1</sup> HD = hoge druk



Er wordt dus ruim op eigen terrein in parkeergelegenheid voorzien. Het beroep op parkeren op de openbare weg zal dus minimaal zijn, hetgeen van de auto's in de omgeving, die op straat worden geparkeerd wegens het gebrek aan parkeergelegenheid op eigen terrein, niet kan worden gezegd.

Overigens moet worden opgemerkt dat het veranderen van een kantoorpand in een woning gunstig uitwerkt voor wat betreft de parkeerbehoefte. Een kantoor waar meerdere mensen werken, die bovendien gedurende de werkweek bezoekers ontvangen genereert meer verkeersbewegingen en parkeerbehoefte dan een woning.

#### 2.4. relatie met de omgeving

Het gebruik van het pand als woning zal niet leiden tot hinder of overlast voor de omwonenden. Immers ook nu al hebben de omwonenden te maken met burens ter weerszijden en aan de achterkant. De omstandigheid dat het perceel met daarop een woning grenst aan omringende tuinen is niet uitzonderlijk. Voor bedreiging voor de privacy hoeft dan ook niet te worden gevreesd. Als er al voor hinder zou kunnen worden gevreesd, moet bedacht worden dat deze minder zal zijn dan als de kantoorfunctie wordt gehandhaafd.

Overigens dient te worden gewezen op de aanwezigheid van een woning op een achterterrein achter Driehoekslaan 16. Deze woning, ontstaan vanuit een stacaravan, is met een bouwvlak "Wonen" als woning bestemd in het bestemmingsplan Maarssen Dorp woongebied. Er kan dan ook worden geconstateerd dat hier duidelijk sprake is van een precedent. Niet in te zien valt waarom deze woning wel toelaatbaar zou zijn en wonen op het perceel van de familie Plevier niet.

#### 2.5. milieu

- bodem

Er is geen sprake van nieuwbouw waarvoor een onderzoek naar de bodemkwaliteit zoals bedoeld in de Wet bodembescherming is vereist. Op een in de nabijheid van het perceel komen volgens de interactieve kaart van het bodemloket van de provincie Utrecht geen aanduidingen voor die betrekking hebben op:

- Wbb-locaties, (vermoedelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging
- bodemonderzoeken
- gegevens over brandstoftanks
- goemaakdegebied
- bodemkwaliteitskaarten

*Conclusie: de Wet bodembescherming is geen beletsel voor de bestemming en het gebruik als woning van het pand in kwestie.*

- water

Er zijn geen wijzigingen in de situatie van open water, dat in het geheel niet aanwezig is, of de afvoer van afvalwater. Er zal ook niet worden gebouwd waar mogelijk stoffen gebruikt worden die uit een oogpunt van een goed waterbeheer ongewenst zijn. Een waterparagraaf kan derhalve achterwege blijven.

*Conclusie: uit een oogpunt van een goed waterbeheer bestaat er geen bezwaar tegen de bestemming en het gebruik als woning van het pand in kwestie.*

- geluidshinder door wegverkeer

Voor het aspect geluid kan worden gesteld dat de wegen in de directe omgeving allemaal 30 km-wegen zijn, waarvoor geen akoestisch onderzoek vereist is en dat het perceel niet binnen de zones van andere wegen valt.

*Conclusie: de wet- en regelgeving met betrekking tot geluidshinder door wegverkeer verzet zich niet tegen de bestemming en het gebruik als woning van het pand in kwestie.*

- luchtkwaliteit

Volgens het Besluit luchtkwaliteit 2005 behoeven projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging volgens de wet niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden. In het onderhavige geval betreft het een "project" dat evident onder deze categorie valt.

*Conclusie: de wet- en regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit verzet zich niet tegen de bestemming en het gebruik als woning van het pand in kwestie.*

- geurhinder

Evenmin als de woningen in de omgeving zal de woning op het perceel geurhinder van enige betekenis veroorzaken. Er zal evenmin overlast van geur uit de omgeving zijn. In een wijde omtrek zijn geen agrarische bedrijven als bedoeld in het Besluit Landbouw milieubeheer gevestigd.

*Conclusie: geurhinder kan geen reden zijn van een bezwaar tegen de bestemming en het gebruik als woning van het pand in kwestie.*

- milieuzonering

De ingebruikneming van het pand als woning heeft geen gevolgen ten aanzien van de milieuzonering voor omliggende gevoelige bestemmingen. Noch zijn er inrichtingen aanwezig die tot het in acht nemen van milieuzones ten opzichte van de nieuwe woning noodzaken.

*Conclusie: milieuzonering verzet zich niet tegen de bestemming en het gebruik als woning van het pand in kwestie.*

- externe veiligheid

In de wijde omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die onder het besluit extra veiligheid inrichtingen (BEVI) vallen. Evenmin is er sprake van routes voor het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor of door buisleidingen. De dichtstbijzijnde 150 kV hoogspanningsleiding ligt op circa 2,5 km afstand.

*Conclusie: externe veiligheid kan geen reden zijn de bestemming en het gebruik als woning van het pand in kwestie af te wijzen.*

*Conclusie: Uit een oogpunt van milieu bestaan er geen bezwaren tegen een woning op het bedoelde perceel.*

### **3. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

---

Aan de bestemmingswijziging en het gebruik van het pand op het perceel zijn geen kosten of financiële risico's voor de gemeente verbonden.

Met de initiatiefnemer zal door de gemeente vooraf een privaatrechtelijke afspraak worden gemaakt dat eventuele planschadekosten als bedoeld in de artikelen 6.1 tot en met 6.9 Wro voor rekening van die initiatiefnemer zullen komen. Deze planschadekosten, die door derden kunnen worden geclaimd, kunnen voortvloeien uit een besluit van burgemeester en wethouders medewerking te verlenen aan het verzoek door het laten vaststellen van het bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing.

## BIJLAGEN

---

### 1. foto's



kantoorgebouw vanaf toegang perceel



zijkant garage en links deel van de berging



links ingangszijde kantoorgebouw



vanaf kantoorgebouw richting Driehoekslaan



rechterzijde kantoorgebouw



erfscheiding met belendend perceel





zijkant garage en berging



overkapping van berging



toegang tot perceel vanaf Driehoekslaan pad  
tussen hekjes

## 2. voorgeschiedenis

Hoewel de voorgeschiedenis bij alle betrokkenen, waaronder de gemeente, genoegzaam bekend mag worden verondersteld, is het voor alle duidelijkheid, zeker voor derden, zinvol in het kort en puntsgewijs de hoofdlijnen van de voorgeschiedenis rondom dit perceel uiteen te zetten.

1. Voor het kantoorgebouw wordt op 4 mei 1964 door de gemeente Maarssen bouwvergunning verleend aan boekhoudkantoor Van der Lugt, gevestigd op Klokjeslaan 57 voor een periode van 10 jaar. Het wordt oorspronkelijk geheel in hout gebouwd en beslaat 10 x 4,5 m.  
*Constatering 1: Het kantoorgebouw is legaal gebouwd.*
2. In 1973 verzoekt dhr. Van der Lugt het gemeentebestuur om een permanente bouwvergunning.
3. B&W Maarssen besluiten in augustus 1974 het kantoorgebouw als zodanig op te nemen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Maire Hofstede.
4. Er is vervolgens onbegrijpelijk genoeg door de gemeente verzuimd het kantoor in het bestemmingsplan Maire Hofstede op te nemen.  
*Constatering 2: De gemeente is in gebreke gebleven door te verzuimen het kantoorgebouw in het bestemmingsplan Maire Hofstede als zodanig op te nemen en te bestemmen. In plaats daarvan is op een naastgelegen perceel een gebouwtje van circa 4 x 4 m bestemd tot "Kantoor"!*
5. Op 18 december 1975 verlenen B&W Maarssen de heer Van der Lugt een bouwvergunning voor het aanbrengen van een bakstenen klampgevel om het houten kantoorgebouw.
6. Omstreeks 1985 koopt de heer Van der Lugt de woning Driehoekslaan 6 en laat hij een pad van circa 1.20 m aanleggen van de Driehoekslaan naar het perceel waarop het kantoor is gelegen.
7. In 1992 wordt het perceel met het daarop gelegen kantoor aan een derde verkocht.
8. Op 26 maart 2004 koopt de heer Plevier het perceel met het kantoorgebouw en de dubbele garage. Vervolgens wordt door de familie Plevier achterstallig onderhoud verricht en het gebouw gerenoveerd.
9. Het kantoor wordt door de heer Plevier verhuurd als kantoor.
10. Medio 2011 geeft de heer Plevier de makelaars Postma in Utrecht en Eigeman in Maarssen opdracht een nieuwe huurder voor het kantoor te zoeken.
11. Postma makelaars deelt de heer Plevier mede dat de bestemming van het perceel en het kantoor is gewijzigd in "Wonen".
12. De medewerkster van het gemeentelijk Omgevingsloket bevestigt dat volgens het bestemmingsplan Maarssen Dorp woongebied de bestemming van het perceel "Wonen" is.  
*Constatering 3: Door de gebrekkige voorlichting is de heer Plevier op het verkeerde been gezet. Hij interpreteert de bestemming "Wonen" als een verplichting het kantoorgebouw geschikt te maken voor bewoning. Ten gemeentehuize is hem niet duidelijk gemaakt dat het hier slechts een deel van de bestemming "Wonen" betreft die vroeger doorgaans "Erf" werd genoemd en alleen bedoeld is voor bijgebouwen en aanbouwen.*  
*Constatering 4: Ook bij het bestemmingsplan Maarssen Dorp woongebied is de gemeente in gebreke gebleven door te verzuimen bij de inventarisatie ten behoeve van vernieuwing van het bestemmingsplan het kantoorgebouw in het bestemmingsplan als zodanig op te nemen en te bestemmen. In plaats daarvan is voor de tweede maal op een naastgelegen perceel een gebouwtje van circa 4 x 4 m bestemd tot "Kantoor"!*
13. De heer Plevier is onaangenaam getroffen door de informatie, die hij verkreeg van het gemeentelijk Omgevingsloket, maar haast zich niettemin het gebouw voor de bestemming "Wonen" geschikt te maken.
14. Vanaf eind juni 2011 is het gebouw verhuurd als woning.
15. Op 23 november 2011 wordt door gemeentelijke inspecteurs geconstateerd dat op het perceel is gebouwd in strijd met het vroegere bestemmingsplan Maire Hofstede en het vigerende bestemmingsplan Maarssen Dorp woongebied. Zij stellen vast dat:
  - achter het kantoorgebouw een illegale aanbouw aanwezig is, het is niet duidelijk wanneer deze is gerealiseerd;

- het kantoor zonder vergunning in gebruik is genomen als woning;
  - het pand bewoond wordt, de bewoner stond sinds 14 maart 2012, zoals blijkt uit de Gemeentelijke Basis Administratie, ingeschreven op het adres Driehoekslaan 4a;
  - er zonder vergunning een nieuwe schuur/berging van overigens 9,5 m2 met aansluitend een overkapping is gebouwd<sup>2</sup>.
16. Op 20 januari 2012 ontvangt de heer Plevier van de gemeente een vooraankondiging van een last onder dwangsom, waartegen hij een zienswijze indient.
17. Op 5 juni 2012 verzendt de gemeente een definitieve aanschrijving last onder dwangsom. In dit schrijven gaat de gemeente uitvoerig in op alle juridische aspecten die aan deze zaak zijn verbonden. De gemeente bericht dat:
- het bestaansrecht van het oorspronkelijke kantoorgebouw uit historisch onderzoek genoegzaam is vastgesteld;
  - de illegale aanbouw achter het kantoorpand en de nieuwe schuur met overkapping zonder vergunning zijn gebouwd;
  - legalisering van de illegale bouwwerken, gelet op de regels ten aanzien van erfbebouwing, niet mogelijk is;
  - de illegale bouwwerken uiterlijk binnen 8 weken moeten worden verwijderd
  - er een preventieve dwangsom wordt opgelegd van € 500 voor elke week waarin het kantoorgebouw wordt bewoond.
18. Op 18 juni 2012 verzendt de gemeente een brief aan de advocaat van de familie Plevier in antwoord op het verzoek van 23 mei 2012 de gemengde bestemming "Wonen en Kantoor" toe te kennen aan het perceel. Daarin schrijft de gemeente onder meer: "**Woonfunctie** Wij achten het niet wenselijk/mogelijk om het perceel een woonbestemming te geven. Op de eerste plaats dient het perceel bereikbaar te zijn voor hulpdiensten volgens de eisen van de brandweer. De woning ligt namelijk achter het perceel Driehoekslaan 6. Ook aan de achterzijde is de woning niet te bereiken. Nu dit niet mogelijk is, is het ongeoorloofd om het perceel van uw cliënt te bestemmen met een woonfunctie. Op de tweede plaats is er geen parkeergelegenheid".
- Constatering 5. De formulering in de eerste regel van dit citaat wekt verwarring bij burgers zoals de familie Plevier, die niet vertrouwd zijn met de regelgeving van de ruimtelijke ordening. "Wij achten het niet wenselijk/mogelijk om het perceel een woonbestemming te geven". Het perceel heeft immers al een woonbestemming. Bedoeld wordt natuurlijk een bouwvlak binnen de woonbestemming. Als in ambtelijke brieven niet zorgvuldig met juridische begrippen wordt omgegaan, is te begrijpen dat burgers het niet meer kunnen volgen. Zie ook constatering 3.*
19. Bij brief van 18 december 2012 bericht de gemeente met betrekking tot de mogelijkheid van legalisering dat:
- in een partiële herziening van het bestemmingsplan in 2013 de bestemming van het kantoorpand van "Wonen" zal worden gewijzigd in "Kantoren";
  - in diezelfde procedure de gemeente verzocht kan worden de bebouwingsmogelijkheden te veranderen en/of te verruimen
  - het daardoor mogelijk is dat het gebruik als kantoorpand in de toekomst geformaliseerd wordt en dat het thans gebouwde zonder een omgevingsvergunning wel gelegaliseerd kan worden, dan wel met een aanpassing bestemming te wijzigen, dit gebruik (vooralsnog), zonder goede ruimtelijke onderbouwing, ongewenst wordt geacht door de afdeling Ruimtelijke Ordening;
  - de last onder dwangsom voor het bouwen zonder omgevingsvergunning wordt ingetrokken;
  - de last onder dwangsom voor het gebruik van het kantoorpand als woning blijft in stand.

---

<sup>2</sup> In feite heeft de familie Plevier een bestaand schuurtje, dat zij aantreffen toen zij het perceel kochten, vernieuwd

### 3. meest relevante regels van bestemmingsplan Maarssen Dorp woongebied

## Artikel 21 Wonen

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis, met de daarbij behorende:
  2. erven;
  3. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
  4. parkeervoorzieningen;
  5. groenvoorzieningen en water;
  6. overige functioneel met de bestemming 'Wonen' verbonden voorzieningen.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" zijn de gronden tevens bestemd voor gestapelde woningen.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' zijn de gronden tevens bestemd voor nutsvoorzieningen.

### 21.2 Bouwregels

a. Op de in lid 21.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

b. ten aanzien van hoofdgebouwen:

1. deze uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
2. per bouwperceel is maximaal één woning toegestaan, tenzij de gronden ter plaatse conform de nadere aanduiding 'gestapeld' tevens zijn bestemd voor gestapelde woningen;
3. op het kadastrale perceel 'Kadastrale gemeente Maarssenveen, Sectie A, Perceel 4726 en 4268' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 6 m;
4. de kapvorm niet mag worden gewijzigd met uitzondering van het aanbrengen van dakkapellen;
5. de goothoogte en bouwhoogte van bestaande woningen/hoofdgebouwen (waaronder begrepen herbouw of verbouw van deze woningen/hoofdgebouwen) niet meer bedraagt dan de maatvoering zoals deze bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

c. ten aanzien van erfbebouwing

1. bij elke woning mag erfbebouwing worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, waarbij:
  - de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - de gezamenlijke oppervlakte van erfbebouwing niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen erf bedraagt;
  - de bouwhoogte van vrijstaande erfbebouwing niet meer dan 3 m bedraagt;
  - de goothoogte van de aangebouwde erfbebouwing niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
  - voor zover de bestaande bouwhoogte hoger is dan 3 m: de maximale goothoogte en bouwhoogte van bestaande erfbebouwing (waaronder begrepen herbouw of verbouw van deze gebouwen) niet meer bedraagt dan de maten van deze gebouwen zoals deze bestonden op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
  - de diepte van aangebouwde erfbebouwing gemeten vanaf de achtergevel niet meer dan 3 m bedraagt;
2. op het kadastrale perceel 'Kadastrale gemeente Maarssenveen, Sectie A, Perceel 4016' mag erfbebouwing gerealiseerd worden welke voldoet aan de volgende regels:
  - de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
  - de afstand tot de zijdelingsperceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m, tenzij de zijdelingseperceelsgrens grenst aan de bestemming 'Sport - Speelsterrein';
  - de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
  - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

d. ten aanzien van bouwwerken geen gebouwen zijnde:

1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedraagt dan:
  - 1 m op de gronden vóór de naar een openbare weg gekeerde gevel;
  - 2 m op de overige gronden;



2. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen niet meer bedraagt dan 2 m, met dien verstande dat:

- de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2.70 m bedraagt;
- de bouwhoogte van overkappingen niet meer dan 3 m bedraagt;

### **21.3 Nadere eisen**

Regel ter uitvoering van de Wet geluidhinder:

- a. De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van gebouwen met geluidgevoelige functies mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of de verleende hogere (grens)waarde.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van geluidgevoelige ruimten in woningen in verband met de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer.

### **21.4 Ontheffing van de bouwregels**

a. Burgermeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

1. lid 21.2 onder b. sub 1 voor het vergroten van een bouwvlak van een woning mits de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder wordt dan 2 m of niet afneemt ten opzichte van de bestaande situatie op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
2. lid 21.2 onder c. sub 1, voor vergroting van het gezamenlijk grondoppervlak van erfbebouwing tot niet meer dan 80 m<sup>2</sup>, mits de gezamenlijke oppervlakte van erfbebouwing (buiten het bouwvlak) niet meer dan 50% van de (buiten het bouwvlak gelegen) oppervlakte van het aansluitend aan de woning/hoofdgebouw (of het bouwvlak) gelegen erf bedraagt;
3. lid 21.2 onder c. sub 1, indien voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig is, tot een gezamenlijke oppervlakte van 50% van de oppervlakte van die bebouwing, die voorkomt op de bij de betreffende woning behorende gronden, met een maximum van 250 m<sup>2</sup>, indien vaststaat dat die bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
4. lid 21.2 onder c. sub 1, ten behoeve van het vergroten van de van de bouwhoogte van vrijstaande erfbebouwing tot niet meer dan 5 m, met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
5. 21.2 onder b. sub 4 ten behoeve van het wijzigen van de kapvorm, mits een positief advies is ontvangen van een ter zake onafhankelijke deskundige;
6. lid 21.2 onder b. sub 5, tot een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10 m (en een andere kapvorm), indien de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit.

### **21.5 Specifieke gebruiksregels**

a. Gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en erfbebouwing ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijfsmatige activiteiten aan huis, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-verbonden beroepen en/of bedrijfsmatige activiteiten mag niet meer dan 33% bedragen van het gezamenlijke vloeroppervlak van hoofdgebouwen en erfbebouwing met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
2. het gebruik mag geen onevenredig nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.
3. er mag geen horeca en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functionele ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel;
4. het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) te worden uitgeoefend; er is niet meer dan één fte in dienstverband extra toegestaan.

~~b. Gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en erfbebouwing ten behoeve van mantelzorg is niet toegestaan, tenzij daarvoor ontheffing is verleend.~~

*Vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 21 maart 2012, zaaknummer: 201007814/1/R3*

c. Er dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij ten minste het aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd conform de parkeernormen zoals in de bijlage 'Parkeernormen' van deze regels is opgenomen. In de gevallen waarin de tabel niet voorziet, stelt het college van burgemeester en wethouders de parkeernorm vast.

### **21.6 Ontheffing van de gebruiksregels**

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 21.5 onder b. ten behoeve van mantelzorg mits:

1. de mantelzorg noodzakelijk is en dat blijkt uit een medische of sociale indicatie; indien sprake is van een ouder - kind relatie waarbij de ouder(s) 65 jaar of ouder is (zijn) is geen medische of sociale indicatie noodzakelijk;
2. het hoofdgebouw en de erfbebouwing bereikbaar is en blijft voor hulpdiensten;
3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
4. ~~de oppervlakte welke wordt gebruikt voor mantelzorg niet meer bedraagt dan 80 m<sup>2</sup>.~~

*Vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 21 maart 2012, zaaknummer: 201007814/1/R3*

b. De in lid 21.6 onder a. bedoelde ontheffing vervalt na beëindiging van de mantelzorg.

c. Na het vervallen van de ontheffing, zoals bedoeld in lid 21.6 onder b. is degene aan wie de ontheffing was verleend of diens rechtsopvolger en indien sprake was van afhankelijke woonruimte verplicht de alsdan strijdige situatie (met lid 21.5 onder b.) te zijner keuze hetzij in de vorige toestand te herstellen, hetzij met het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen.

#### **21.7 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 1' ten behoeve van het bouwen van gestapelde woningen en de bestemming 'Tuin', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 11 m;
- b. de woningen dienen gestapeld te worden gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 49;
- d. de bouwhoogte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.