

**Vastgesteld bestemmingsplan
Maarsse-dorp woongebied
1^e technische herziening**



Toelichting

Inhoudsopgave

1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding en doelstelling
- 1.2 Ligging van de herzieningen binnen het plangebied
- 1.5 Vigerend bestemmingsplan (moederplan)
- 1.6 Leeswijzer

2 De herzieningen

- 2.1 Verbeelding
 - 2.1.1 Driehoekslaan 4a
 - 2.1.2 Machinekade 10
 - 2.1.3 M.A. de Ruyterstraat 28 t/m 96 even nummers
 - 2.1.4 Troelstrastraat 41 t/m 59 oneven nummers
 - 2.1.5 Europalaan 2 t/m 14 even nummers
 - 2.1.6 Talmastraat 29 t/m 34
 - 2.1.7 Nolenstraat 28 t/m 33
 - 2.1.8 Wibautstraat 26 t/m 31
 - 2.1.9 Van Houtstraat 23 t/m 28
 - 2.1.10 Schokkingstraat 22 t/m 27
 - 2.1.11 Dr Ariënslaan 174 t/m 186 even nummers
 - 2.1.12 Leeuwenhof 1 t/m 17 oneven nummers en 8 t/m 14 even nummers
 - 2.1.13 Peerlenburgh 12 t/m 18 even nummers
 - 2.1.14 Percelen kadastraal MSV sectie A nr 04726 en 04268 (ontsluiting via Zogweteringlaan)
 - 2.1.15 Perceel kadastraal MSV sectie A nr 04016 (ontsluiting via Kortelaan)\
- 2.2 Regels
 - 2.2.1 Artikel 17 Tuin
 - 2.2.2 Artikel 20 Water
 - 2.2.3 Artikel 21 Wonen
 - 2.2.4 Artikel 1 Begrippen
 - 2.2.5 Artikel 2 Wijze van meten

3 Uitvoerbaarheid

- 3.1 Algemeen
- 3.2 Ruimtelijke toets bestemmingswijziging Driehoekslaan 4a
 - 3.2.1 Ruimtelijk
 - 3.2.2 Milieu
- 3.3 Economische uitvoerbaarheid

4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

- 4.1 Artikel 3.1.1 Bro overleg
- 4.2 Ter visie legging

Bijlagen

- 1. Uitspraak Raad van State
- 2. Ruimtelijke onderbouwing Driehoekslaan 4a Maarssen
- 3. Verbeelding en regels onherroepelijk bestemmingsplan 'Maarsen-dorp woongebied'
- 4. Nota Zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het bestemmingsplan Maarssen dorp woongebied is op 21 juni 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maarssen vastgesteld. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is door meerdere belanghebbenden beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Raad van State heeft op 21 maart 2012 (onder zaaknummer 201007814/1/R3) uitspraak gedaan. Het bestemmingsplan is op een aantal punten vernietigd. Het betreft hier twee bepalingen in de regels en een aanpassing aan de verbeelding:

1. REGELS - Artikel 21.5, onder b, aan dit artikel wordt het rechtsgevolg onthouden en komt daarmee te vervallen;
2. REGELS - Artikel 21.6, onder a, sub 4, aan dit artikel wordt het rechtsgevolg onthouden en komt daarmee te vervallen;
3. VERBEELDING – Dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 2’ ter plaatse van het perceel Machinekade 10 te Maarssen komt te vervallen.

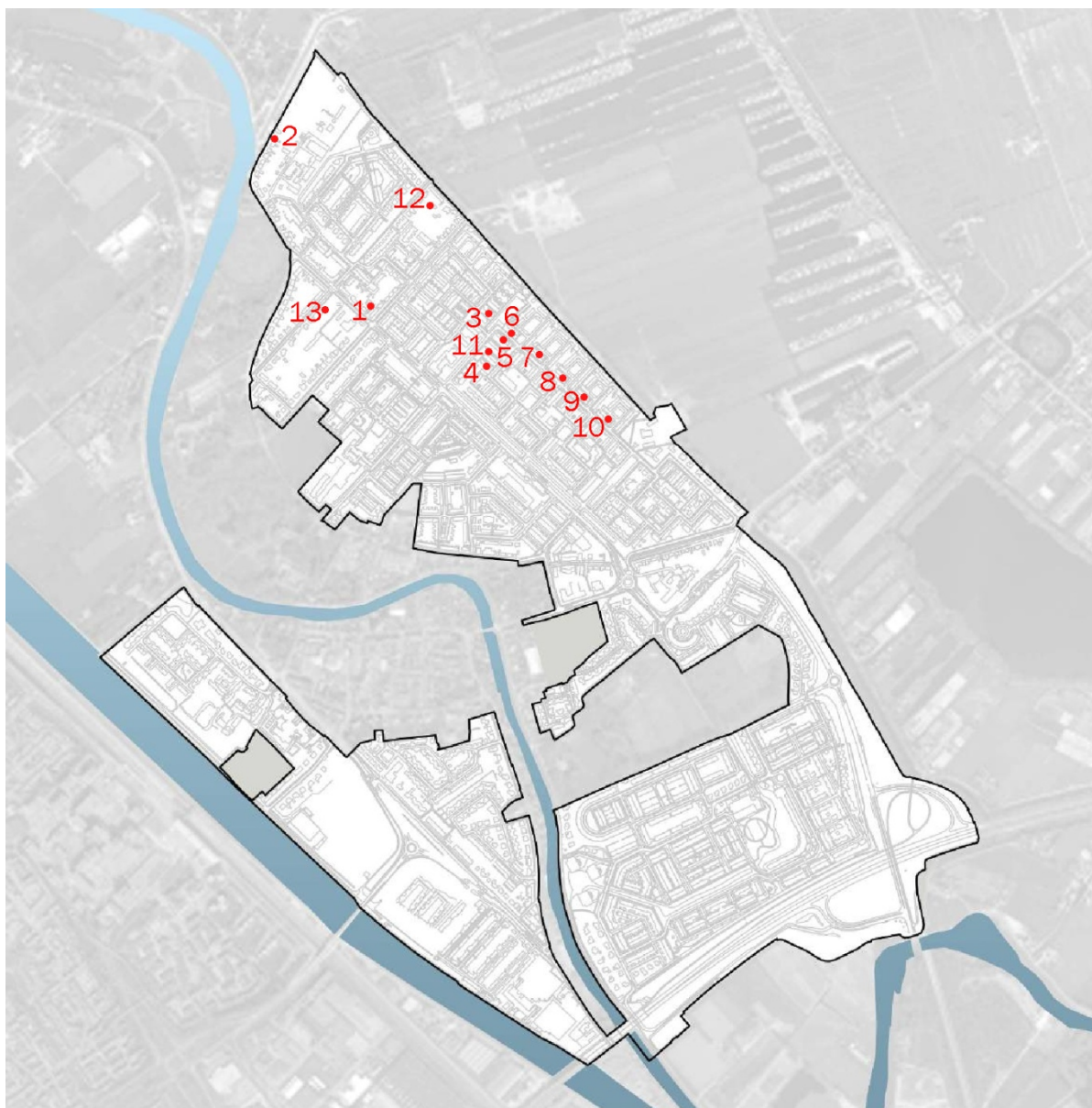
De (geanonimiseerde) uitspraak van de Raad van State is als bijlage 1 bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd.

Daarnaast zijn tijdens het gebruik van het bestemmingsplan Maarssen dorp woongebied een aantal fouten ontdekt die hersteld moeten worden, omdat belanghebbenden door deze fouten in hun mogelijkheden worden beperkt. Het is onredelijk om deze belanghebbenden te laten wachten op de totale planherziening waarmee omstreeks 2017 zal worden gestart.

Tot slot is er op 27 september 2013 een principeverzoek en ruimtelijke onderbouwing ingediend door de eigenaar van het perceel Driehoekslaan 4a om het betreffende perceel een woonbestemming toe te kennen in plaats van de vergunde situatie (kantoor) te bestemmen. Aangezien het betreffende perceel onderdeel uitmaakt van de technische herstellijst is het wenselijk de beoordeling van het bovengenoemde verzoek in deze herziening mee te nemen.

Met uitzondering van het verzoek om bestemmingswijziging voor het perceel Driehoekslaan 4a, zijn de herzieningen technisch en niet beleidsmatig van aard. Ze passen qua aard en omvang binnen het gestelde in de toelichting van het geldende bestemmingsplan Maarssen dorp woongebied. De geldende toelichting hoeft daarom niet aangepast of aangevuld te worden. Voor het perceel Driehoekslaan 4a is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd die is getoetst en beoordeeld.

1.2 Ligging van de herzieningen binnen het plangebied



De herziening heeft qua verbeelding betrekking op de volgende locatie:

1. Driehoekslaan 4a
2. Machinekade 10
3. M.A. de Ruyterstraat 28 t/m 96 even nummers
4. Troelstrastraat 41 t/m 59 oneven nummers
5. Europalaan 2 t/m 14 even nummers
6. Talmastraat 29 t/m 34
7. Nolenstraat 28 t/m 33
8. Wibautstraat 26 t/m 31
9. Van Houtstraat 23 t/m 28
10. Schokkingstraat 22 t/m 27
11. Dr Ariënslaan 174 t/m 186 even nummers
12. Percelen kadastraal MSV sectie A nr 04726 en 04268 (ontsluiting via Zogweteringlaan)
13. Perceel kadastraal MSV sectie A nr 04016 (ontsluiting via Kortelaan)

1.3 Vigerend bestemmingsplan (moederplan)

Het onderhavige bestemmingsplan is een technische herziening van het moeder bestemmingsplan Maarssen dorp woongebied dat op 21 juni 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maarssen is vastgesteld. Het moederplan omvat het overgrote deel van de woongebieden van Maarssen dorp. Het moederplan wordt aan de westzijde begrensd door het Amsterdam-Rijnkanaal, aan de noordzijde door de Zijweg, Diependaalsedijk, Zandpad en Machinekade, aan de oostzijde door de Zogwetering en aan de zuidzijde door de Zuilense ring en de zuidelijke begrenzing van de busbaan. Daarnaast volgt het moederplan de plangrens van het bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden alle herziene delen benoemd die betrekking hebben op de verbeelding en de regels. In hoofdstuk 3 wordt de uitvoerbaarheid van deze herzieningen weergegeven. In hoofdstuk 4 wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid weergegeven.

2 De herzieningen

2.1 Verbeelding

2.1.1 Driehoekslaan 4a

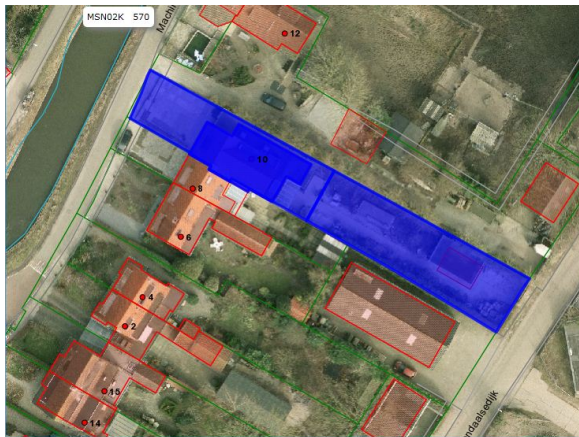
Voor het perceel aan de Driehoekslaan 4a te Maarssen is op 4 mei 1964 op grond van de Wederopbouwwet een tijdelijke vergunning verleend voor de oprichting van een kantoor. Deze tijdelijke vergunning is op 18 december 1975 vervangen door een permanente bouwvergunning op grond van de Woningwet. In het bestemmingsplan Maarssen dorp woongebied is per abuis de bestemming “Kantoor” op het verkeerde bouwwerk terecht gekomen, namelijk op de schuur van de woning aan de Klokjeslaan nummer 57. Middels deze herziening kan deze fout worden hersteld. Echter, op 27 september 2013 heeft de eigenaar van het betreffende perceel een principe verzoek en ruimtelijke onderbouwing ingediend om aan het bouwwerk een bouwvlak toe te kennen zodat het bouwwerk als woning kan worden gebruikt in plaats van kantoor. Aangezien het perceel onderdeel uitmaakt van deze herziening zal het bovengenoemde verzoek in dit kader worden behandeld. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze toelichting en is als bijlage 2 bijgevoegd. De toets is opgenomen in hoofdstuk 3 van deze toelichting.



2.1.2 Machinekade 10

Het perceel is onderwerp geweest van de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan Maarssen dorp woongebied. In de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt gezegd “*Dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 2” ter plaatse van het perceel Machinekade 10 te Maarssen komt te vervallen*”. Het perceel kent in deze herziening geen aanduiding “Waarde-Archeologie” meer.

De eigenaar van het perceel heeft een bouwplan ingediend bij de afdeling Vergunningverlening om een grotere woning te bouwen. Deze grotere woning is gewenst in verband met de mantelzorg die de eigenaar verleent. De vergunning is middels een afwijkingsprocedure verleend en is inmiddels onherroepelijk. De afmetingen van de onherroepelijke vergunning zijn overgenomen in deze herziening. Deze herziening vraagt geen nadere toelichting dan hetgeen reeds in de toelichting van het bestemmingsplan Maarssen dorp woongebied is weergegeven.



2.1.3 M.A. de Ruyterstraat 28 t/m 96 even nummers

Tijdens een bouwaanvraag voor één van de betreffende percelen is gebleken dat er een fout in het bestemmingsplan Maarsse dorp woongebied is geslopen. Per abuis heeft het woonvlak (erf) dat buiten het hoofdbebouwingsvlak is gelegen de bestemming Tuin gekregen en vise versa. De bestemming Tuin biedt geen ruimte voor uitbreidingen van de woning (m.u.v. bijvoorbeeld kleine serres). Dit heeft als gevolg dat eigenaren geen bijbehorende bouwwerken aan de achterkant van hun woning kunnen realiseren hetgeen in strijd is met de doelstelling van het geldende bestemmingsplan. De eigenaren worden daardoor onbedoeld in hun bouw mogelijkheden beperkt. In het geldende bestemmingsplan worden alleen de stroken die voor de voorkant van de woning liggen als Tuin bestemd. In geval van een hoekwoning wordt in sommige gevallen ook het gebied aan de zijkant van de woning als Tuin bestemd. Deze expliciete tuinbestemmingen hebben als doel de groene uitstraling vanaf de straat waar mogelijk te behouden. Deze fout is hersteld in deze herziening. Deze herziening vraagt geen nadere toelichting dan hetgeen reeds in de toelichting van het bestemmingsplan Maarsse dorp woongebied is weergegeven.



2.1.4 Troelstrastraat 41 t/m 59 oneven nummers

Zie onder 2.1.3.



2.1.5 Europalaan 2 t/m 14 even nummers

Zie onder 2.1.3.



2.1.6 Talmastraat 29 t/m 34

Zie onder 2.1.3.



2.1.7 Nolenstraat 28 t/m 33

Zie onder 2.1.3.



2.1.8 Wibautstraat 26 t/m 31

Zie onder 2.1.3.



2.1.9 Van Houtstraat 23 t/m 28

Zie onder 2.1.3.



2.1.10 Schokkingstraat 22 t/m 27

Zie onder 2.1.3.



2.1.11 Dr Ariënslaan 174 t/m 186 even nummers

Zie onder 2.1.3.



2.1.12 Percelen kadastraal MSV sectie A nr 04726 en 04268 (ontsluiting via Zogwetering)

In artikel 21 Wonen van het geldende bestemmingsplan Maarsse dorp woongebied staat onder de bouwregels dat:

“op het kadastrale perceel 'Kadastrale gemeente Maarsseveen, Sectie A, Perceel 4726 en 4268' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 6 m;”

Het is niet gewenst een dergelijke regeling te hanteren aangezien niet direct duidelijk is waar het perceel ligt. Daarom is er in deze herziening voor gekozen de genoemde bouwhoogte middels een aanduiding op de verbeelding te zetten. Deze herziening vraagt geen nadere toelichting dan hetgeen reeds in de toelichting van het bestemmingsplan Maarsse dorp woongebied is weergegeven.



2.1.13 Perceel kadastraal MSV sectie A nr 04016 (ontsluiting via Kortelaan)

In artikel 21 Wonen van het geldende bestemmingsplan Maarsse dorp woongebied staat onder de bouwregels:

“op het kadastrale perceel ‘Kadastrale gemeente Maarsseveen, Sectie A, Perceel 4016’ mag erfbebouwing gerealiseerd worden welke voldoet aan de volgende regels:

- *de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m²;*
- *de afstand tot de zijdelingsperceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m, tenzij de zijdelingseperceelsgrens grenst aan de bestemming ‘Sport - Speelterrein’;*
- *de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;*
- *de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.”*

Het is niet gewenst een dergelijke regeling te hanteren aangezien niet direct duidelijk is waar het perceel ligt. Daarom is er in deze herziening voor gekozen voor het genoemde perceel op de verbeelding een aanduiding “bijgebouw” op te nemen. In de regels van artikel 21 Wonen zal de maatvoering worden geregeld. Het aanduidingsvlak zal 3 meter van het naburige erf met de bestemming Wonen worden geplaatst. Deze herziening vraagt geen nadere toelichting dan hetgeen reeds in de toelichting van het bestemmingsplan Maarsse dorp woongebied is weergegeven.



2.1.14 Leeuwenhof 1 t/m 17 oneven nummers en 8 t/m 14 even nummers

Tijdens een bouwaanvraag voor één van de betreffende percelen is gebleken dat er een fout in het bestemmingsplan Maarsse dorp woongebied is geslopen. Per abuis heeft het erf aan de achterzijde geen ervvlak binnen de bestemming Wonen gekregen, maar de bestemming Tuin gelijk aan de

voorzijde van de woning. Dit is in tegenspraak met de systematiek van het bestemmingsplan waarin is gekozen voor tuin aan de voorzijde en erf aan de achterzijde van de woning. De bestemming Tuin biedt geen ruimte voor uitbreidingen van de woning (m.u.v. bijvoorbeeld kleine serres). Dit heeft als gevolg dat eigenaren geen bijbehorende bouwwerken aan de achterkant van hun woning kunnen realiseren hetgeen in strijd is met de doelstelling van het geldende bestemmingsplan. De eigenaren worden daardoor onbedoeld in hun bouw mogelijkheden beperkt. In geval van een hoekwoning wordt in sommige gevallen ook het gebied aan de zijkant van de woning als Tuin bestemd. Deze expliciete tuinbestemmingen hebben als doel de groene uitstraling vanaf de straat waar mogelijk te behouden. Deze fout is hersteld in deze herziening. Deze herziening vraagt geen nadere toelichting dan hetgeen reeds in de toelichting van het bestemmingsplan Maarssen dorp woongebied is weergegeven.



2.1.15 Peerlenburgh 12 t/m 18 even nummers

Zie onder 2.1.14.

2.2 Regels

2.2.1 Artikel 17 Tuin

Tijdens een bouwaanvraag voor een uitbreiding van een toegangsportaal voor de voorgevel van een woning is gebleken dat er een fout in het bestemmingsplan Maarssen dorp woongebied is geslopen. Conform het uitgangspunt van het bestemmingsplan Maarssen dorp woongebied is in de meeste gevallen voor de voorgevel van woningen de bestemming Tuin opgenomen. Dit is om het groene straatbeeld in tact te laten. Echter, op een aantal plaatsen staat in de voortuin reeds bebouwing die met de bouw van de woning is gerealiseerd. Denk daarbij aan serres, tocht- of toegangsportalen en kleine schuurtjes. In de geldende regels van Tuin is deze bebouwing niet meegenomen en vallen de bouwwerken onbedoeld onder het overgangsrecht. In de nieuwe bestemmingsplannen voor Loenen aan de Vecht en Breukelen woongebied (vastgesteld juni 2013) is hiervoor wel een regeling opgenomen. Artikel 17 Tuin wordt daarom herzien conform de regels van de bovengenoemde nieuwe plannen. Deze herziening vraagt geen nadere toelichting dan hetgeen reeds in de toelichting van het bestemmingsplan Maarssen dorp woongebied is weergegeven.

2.2.2 Artikel 20 Water

In de bestemmingsomschrijving onder artikel 20.1 lid b staat aangegeven: *“ter plaatse van de aanduiding “ligplaatsen” zijn de gronden tevens bestemd voor ligplaatsen van partyschepen”*. In de bouwregels onder artikel 20.2 staat onder b dat *“....de breedte loodrecht op de oever niet meer dan 1,20 meter bedraagt”*. Deze afmeting levert in de praktijk het volgende probleem op. Om de steigers langs de Vecht te kunnen realiseren moeten palen in de bodem worden geslagen. Echter, omdat de breedte slechts 1.20 meter mag bedragen komen de palen in de waterkering terecht hetgeen in strijd is met de regels van de Keur. Om de palen buiten de waterkering te plaatsen moet een breedte van ten minste 1,60 worden aangehouden. Aangezien in het bestemmingsplan Maarssen dorp woongebied de realisatie van aanlegplaatsen speciaal voor partyschepen mogelijk is gemaakt en hiervoor speciale onderzoeken zijn verricht, is het onlogisch dat voor de afmeting van de steiger in de breedte bewust 1.20 meter is aangehouden. Bij het bepalen van deze afmeting is geen rekening

gehouden met problemen die het op kan leveren voor het slaan van de palen in de waterkering. Daarom zal de afmeting van 1.20 meter worden aangepast naar 1.60 meter. Ook de genoemde lengte van de steigers van maximaal 6 m evenwijdig aan de oever is onlogisch aangezien een partyschip gemiddeld 20 m lang is. Het is duidelijk dat de regels die zijn opgenomen betrekking hebben op particuliere steigers. Ook de maximale lengte van de steigers is aangepast van 6 m naar maximaal 25 m. In geval de 3 steigers aaneengesloten worden gebouwd zal een totale lengte van maximaal 80 m worden aangehouden. De aanpassing van de bouwregels voor de steigers heeft verder geen consequenties voor de reeds aan het gebied toegekende gebruiksfunctie en de omgeving. Deze herziening vraagt geen nadere toelichting dan hetgeen reeds in de toelichting van het bestemmingsplan Maarssen dorp woongebied is weergegeven.

2.2.3 Artikel 21 Wonen

De uitspraak van de Raad van State van 21 maart 2012 (onder zaaknummer 201007814/1/R3) heeft tot gevolg dat de onderstaande regels zijn vernietigd:

- Artikel 21.5, onder b, aan dit artikel wordt het rechtsgevolg onthouden en komt daarmee te vervallen;
- Artikel 21.6, onder a, sub 4, aan dit artikel wordt het rechtsgevolg onthouden en komt daarmee te vervallen.

Deze regels komen in deze herziening niet meer terug. Daarnaast worden een aantal zaken die gekoppeld waren aan een kadastraal nummer nu op de verbeelding weergegeven in plaats van in de regels. De regels voor wonen zijn tevens gelijk getrokken met de meeste recente regels voor wonen uit de bestemmingsplannen Loenen aan de Vecht en Breukelen woongebied zodat de regels flexibeler zijn en beter toetsbaar.

2.2.4 Artikel 1 Begrippen

In verband met de aangepaste regels voor Wonen is het wenselijk een aantal begrippen toe te voegen, namelijk:

- Bijbehorende bouwwerken
- Zijerf
- Achtererf(gebied)
- Bouwlaag

Daarnaast dient het begrip Mantelzorg te worden aangepast.

2.2.5 Artikel 2 Wijzen van meten

In verband met de aangepaste regels voor Wonen is het wenselijk een aantal begrippen toe te voegen, namelijk:

- Horizontale diepte van een gebouw
- Verticale diepte van een ondergronds bouwwerk

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Algemeen

Met uitzondering van het verzoek om bestemmingswijziging voor het perceel Driehoekslaan 4a, zijn de herzieningen technisch en niet beleidsmatig van aard. Ze passen qua aard en omvang binnen het gestelde in de toelichting van het geldende bestemmingsplan Maarssen dorp woongebied. De geldende toelichting hoeft daarom niet aangepast of aangevuld te worden. Voor het perceel Driehoekslaan 4a is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd die in de volgende paragraaf is getoetst.

3.2 Ruimtelijke toets bestemmingswijziging Driehoekslaan 4a

3.2.1 Algemeen

Voor het perceel aan de Driehoekslaan 4a te Maarssen is op 4 mei 1964 op grond van de Wederopbouwwet een vergunning verleend voor de oprichting van een kantoor. Deze tijdelijke vergunning is op 18 december 1975 vervangen door een permanente bouwvergunning op grond van de Woningwet. De eigenaar van het perceel verzoekt om een gebruikswijziging van kantoor naar wonen en heeft hiervoor een ruimtelijke onderbouwing opgesteld die onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan en is opgenomen in de bijlagen.

Met het realiseren van hoofdgebouwen of het toekennen van woonbestemmingen aan gebouwen die achter een bestaande rij woningen liggen, gaan wij in eerste aanleg terughoudend om. Een aantal zaken spelen bij de beoordeling een belangrijke rol, namelijk:

1. Ruimtelijke aspecten;
2. Brandveiligheid;
3. Verkeer;
4. Milieu.

3.2.2 Ruimtelijke aspecten

Buiten hetgeen reeds in de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven kan ten aanzien van de ruimtelijke aspecten het volgende worden gezegd.

Het perceel heeft binnen het geldende bestemmingsplan Maarssen dorp woongebied de bestemming Wonen. Het gebouw ligt binnen het erf gedeelte van de bestemming Wonen en wordt gezien als een bijbehorend bouwwerk behorende bij een hoofdgebouw. Aangezien hier sprake is van een vergund kantoor had deze bestemming aan het perceel toegekend moeten worden. Per abuis is de bestemming Kantoor met het bijbehorende bouwvlak op de schuur van het perceel Klokjeslaan 57 terecht gekomen i.p.v. op het perceel Driehoekslaan 4a.

Het betreffende perceel is gelegen binnen de bebouwde kom van Maarssen en daarmee binnen de rode contour. Het beleid van de gemeente is daarmee van doorslaggevende aard bij de beoordeling. Het perceel kent geen beperkingen op grond van de cultuurhistorie. Er is geen sprake van beschermd dorpsgezicht of een monument. Het perceel kent geen beperkingen op het gebied van water. Er is geen sprake van ligging binnen de waterkering of keurzone. Het perceel is wel gelegen binnen de archeologische zone, waarde 4. Het perceel is daarmee mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

Het verzoek van de eigenaar om het kantoor een woonbestemming toe te kennen is in principe niet onredelijk gezien het overschot aan kantoorruimte en het tekort aan woonruimte en dient vanuit dat gezichtspunt te worden gezien. Vanuit de provincie wordt het terugbrengen van het aantal m² kantoorruimte gestimuleerd in verband met het bestaande overschot. Het toekennen van een andere bestemming ligt in dat geval voor de hand. Echter, het betreffende bouwwerk is achter de bestaande rij woningen gelegen. Als een hoofdgebouw op zo'n manier wordt ingeplant dat de bouwlijn gelegen is achter de achtergevellijn van andere gebouwen wordt een tweede bouwlijn gecreëerd.

In het algemeen is het beleid van de gemeente erop gericht geen medewerking te verlenen aan 2^e lijns hoofdbebouwing, omdat dit stedenbouwkundig een ongewenste situatie oplevert. Hiervoor is echter in 1964 al vergunning verleend. Ten aanzien van de 2^e lijns bebouwing hebben we te maken met een bestaande en vergunde situatie.

Op het perceel van circa 300m² is vanaf 1964 een gebouw aanwezig dat gebruikt wordt als kantoor. Hiervoor zijn vergunningen verleend. Het gebouw is 4,50m x 10m = 45m² en bestaat uit 1 bouwlaag met flauwe kap met een goothoogte van 2,60meter en een bouwhoogte van 3,50meter (bron: bouwvergunning 18 december 1975). Het perceel wordt omringd door circa 2 m hoge schuttingen die het zicht op het gebouw grotendeels ontnemen. Het gebouw houdt voldoende afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen. Uit stedenbouwkundige overweging is het de vraag of het gebruik als woning een negatievere impact op de omgeving zal hebben dan het gebruik als kantoor en of een dergelijke functiewijziging ongewenste precedents tot gevolg heeft.

In het algemeen wordt bij functiewijziging gekeken naar een functie die zich goed verhoudt met de omgeving. In dit geval is het perceel en het gebouw gelegen in een woongebied. Een functiewijziging naar wonen ligt in dat geval voor de hand. Mede gezien het feit dat het perceel qua omvang (circa 300m²) voldoende ruim is, een zelfstandige ontsluiting heeft op de openbare weg en beschikt over een garage (met opstelplekken) voor 2 auto's. Daarnaast staat de bestaande gebruiksfunctie de aanwezigheid van mensen op het perceel en in het gebouw toe. Het gebouw is qua bouwhoogte heel laag. Tot slot kan worden opgemerkt dat het gebruik van de bebouwing in de 2^e lijn als woning gezien de ligging niet hinderlijker kan worden gezien dan indien de woning direct binnen het bouwlint was gelegen. De privacy van omwonenden wordt daarom naar onze mening niet onevenredig geschaad door het kantoor te laten gebruiken als woning.

De precedentwerking die van een dergelijke functiewijziging uit gaat schatten wij gering in gezien het feit dat hier sprake is van een vergund zelfstandig Kantoor en niet van een bijbehorend bouwwerk. Dit perceel behoort een bestemming kantoor met bouwvlak te krijgen conform de vergunde situatie. Functiewijziging van kantoor e.d. naar wonen komt veel voor binnen de gemeente.

3.2.3 Brandveiligheid

Het verzoek en de ruimtelijke onderbouwing zijn ten aanzien van brandveiligheid voorgelegd aan de VRU (Veiligheid Regio Utrecht). De VRU heeft kenbaar gemaakt geen bezwaar te hebben tegen een gebruikswijziging naar wonen. Het perceel heeft een directe ontsluiting met de openbare weg en de bluswagen kan direct voor deze ontsluiting worden opgesteld. De afstand van de openbare weg tot aan het gebouw is minder dan 60 m (afmeting van de blusslang die overigens ook nog met 60 m kan worden verlengd).

3.2.4 Verkeer

Het verzoek en de ruimtelijke onderbouwing zijn ten aanzien van parkeren voorgelegd aan onze verkeersdeskundige die heeft aangegeven dat bij een gebruikswijziging naar wonen voldaan wordt aan de in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan gestelde norm van 2 parkeerplaatsen. Het huidige kantoor heeft eveneens te maken met een norm van 2. In dat opzicht wijzigt de verkeerssituatie niet bij een gebruikswijziging van kantoor naar wonen

De garage biedt ruimte voor 1 auto (de opstelplek voor de garage mag overigens niet als extra plek worden meegerekend). Daarnaast is er in de directe omgeving voldoende ruimte voor het parkeren van een 2^e auto.

3.2.5 Milieu

Het verzoek en de ruimtelijke onderbouwing zijn ten aanzien van milieu voorgelegd aan de Omgevingsdienst Regio Utrecht. De Omgevingsdienst heeft kenbaar gemaakt ten aanzien van milieu geen bezwaar te hebben tegen een gebruikswijziging van kantoor naar wonen.

Wel wordt de volgende opmerking t.a.v. de ruimtelijke onderbouwing gegeven. Op pagina 10 wordt onder "Milieuzonering" aangegeven dat er geen inrichtingen in de omgeving aanwezig zijn waarvoor rekening moet worden gehouden met milieuzones. Dit is niet geheel correct. Aan de overzijde van de Driehoekslaan ligt een fruitteeltbedrijf. In verband met spuitzones moet hier rekening worden gehouden met een afstand van 50 meter. De te bestemmen woning ligt op ongeveer 50 meter

afstand. Tussen de nieuw te bestemmen woning en de fruitteelt liggen echter al andere woningen, waardoor de gebruikswijziging van kantoor naar wonen niet tot beperkingen voor de fruitteler leidt.

3.2.6 Conclusie

Gezien:

1. de ruimtelijke onderbouwing;
2. de bestaande en vergunde situatie van het gebouw in de 2^e lijn met de gebruiksfunctie kantoor;
3. de beperkte omvang van het gebouw van 45m² bestaande uit één bouwlaag met flauwe kap met een maximale bouwhoogte van 3,50m;
4. de aanwezigheid van een garage voor 1 auto en voldoende ruimte voor het parkeren van een 2^e auto in de nabijheid;
5. de aanwezigheid van een zelfstandige en direct vanaf de hoofdweg gesitueerde ontsluiting van het perceel;
6. de afstand van de openbare weg tot aan het gebouw minder dan 60m is;
7. vergunningsvrije bouwwerken ook mogen worden opgericht binnen de bestemming Kantoor;

Overwegende dat:

1. er sprake is van een overschot aan kantoorruimte en een tekort aan woonruimte en bij functiewijziging in een woongebied gekeken wordt naar de meest doelmatige en een met de omgeving verhoudende bestemming;
2. het perceel reeds in het geldende bestemmingsplan per abuis een woonbestemming heeft gekregen en de kantoorfunctie onder het overgangsrecht is gebracht;
3. op grond van de bestaande gebruiksfunctie al personen op het erf en in het gebouw aanwezig mogen zijn;
4. de kans op precedentwerking gering wordt geacht aangezien hier sprake is van een vergund zelfstandig Kantoor;
5. de Veiligheid Regio Utrecht en de Omgevingsdienst Regio Utrecht geen bezwaar hebben tegen een functiewijziging van kantoor naar wonen;

Voorgesteld wordt om:

1. een bouwvlak en hoogteaanduiding aan te brengen op de verbeelding waarbij de vergunde maatvoering van het gebouw als uitgangspunt zal worden gehanteerd;
2. de omringende ruimte als Tuin wordt bestemd;
3. de regels voor Wonen verder van toepassing zijn.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de herzieningen wordt vanwege de aard en omvang geen planschade verwacht. Ten aanzien van de gebruikswijziging van Driehoekslaan 4a is een planschadeovereenkomst gesloten.

4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1 Artikel 3.1.1 Bro overleg

Op 7 november 2013 is het concept-ontwerpbestemmingsplan in het kader van vooroverleg ex artikel 3.1.1 toegezonden aan de:

1. Provincie Utrecht;
2. Veiligheid Regio Utrecht (VRU);
3. Waternet;
4. Omgevingsdienst Regio Utrecht (ORU)

4.2 Ter visie legging

Het ontwerpbestemmingsplan Maarssen dorp woongebied 1^e technische herziening heeft vanaf vrijdag 24 januari tot en met donderdag 6 maart 2014 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van ter inzagelegging kan een ieder met een zienswijze reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. In de periode van 6 weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er 13 zienswijzen ontvangen. Van deze 13 zienswijzen zijn er 10 gelijkloidend. Samenvattingen van de zienswijzen en onze beantwoording kunt u vinden in de Nota van Zienswijzen die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Bijlage 1 Uitspraak Raad van State

Bijlage 2 Ruimtelijke onderbouwing Driehoekslaan 4a Maarssen

Bijlage 3 Verbeelding en regels onherroepelijk bestemmingsplan 'Maarsen-dorp woongebied'

Bijlage 4 Nota Zienswijzen