

Ruimtelijke onderbouwing

ten behoeve van een bijgebouw op het perceel Maarsseveensevaart 11 te Maarssen



INHOUD

1. INLEIDING	3
1.1. de initiatiefnemer	3
1.2. het verzoek	3
1.3. verplichting tot een ruimtelijke onderbouwing	4
2. BESCHRIJVING VAN DE LOKATIE EN HET VOORNEMEN	6
2.1. ligging en gebruik van de percelen	6
2.2. het voornemen	8
2.3. toetsing aan het vigerende bestemmingsplan	9
3. HET BELEID VAN RIJK, PROVINCIE EN GEMEENTE	12
3.1. inleiding	12
3.2. rijk, provincie en gemeente	12
3.2.1 rijk	12
3.2.2. provincie	13
3.2.3. gemeente	13
3.3. conclusies met betrekking tot de aanvaardbaarheid uit het oogpunt van overheidsbeleid	15
4. AANVAARDBAARHEID UIT EEN OOGPUNT VAN AANWEZIGE WAARDEN	16
4.1. cultuurhistorische context	16
4.2.. ecologische context	16
4.3. archeologische context	16
4.4. conclusies met betrekking tot de aanvaardbaarheid uit een oogpunt van cultuurhistorie, ecologie en archeologie	17
5. VERKEERS- EN MILIEUASPECTEN	18
5.1. verkeeraspecten	18
5.2. milieuaspecten	18
5.3. duurzaamheid	20
5.4..conclusies met betrekking tot de aanvaardbaarheid uit een oogpunt van verkeer, milieu en duurzaamheid	20
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	21
7. OVERLEG	22
7.1. overleg met andere overheden, instanties en diensten	22
BIJLAGEN	23
bijlage 1 foto-impressie	24
bijlage 2 relevante regels van het bestemmingsplan	25
bijlage 3 bouwplan	28

1. INLEIDING

1.1. de initiatiefnemer

De heer Peter Petersen is als beeldend kunstenaar, met zijn familie woonachtig in de voormalige boerderij Huys ten Halve aan de Maarsseveensevaart 11 te Maarssen. Hij oefent ter plaatse zijn beroep uit. Hij legt zich hoofdzakelijk toe op het ontwerpen en vervaardigen van bronzen beelden van dieren. Daartoe wordt een deel van de bijgebouwen gebruikt als atelier.

1.2. het verzoek

Op 5 maart 2012 werd een omgevingsvergunning verleend voor de uitbreiding van een schuur onder nummer 130046. Volgens de aanvraag en de vergunning waren de afmetingen van dit bijgebouw: lengte 792 cm, breedte 399 cm, bouwhoogte 404 cm, goothoogte 207 cm.

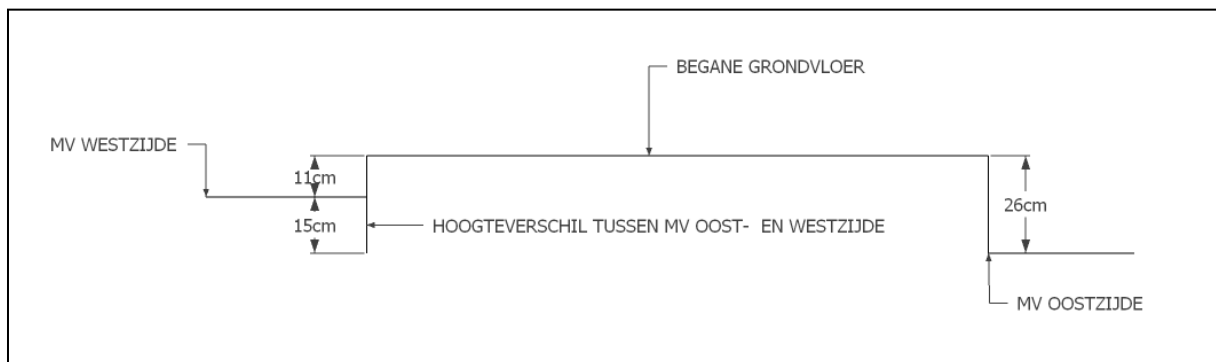
Op 21 januari 2014 werd door een handhavingmedewerker geconstateerd dat in afwijking van de omgevingsvergunning was gebouwd. Na opmeting kwam hij tot de volgende maten: lengte 812 cm, breedte 381 cm, bouwhoogte 565 cm, goothoogte 227 cm.. In zijn rapport komt naar voren dat de heer Petersen zich op zijn aannemer verliet toen hij de suggestie deed de nokhoogte iets te verhogen om een bruikbare zolder te kunnen hebben. Dat was wellicht naïef, maar zonder boze bedoelingen.

De belangrijkste afwijkingen van de verleende omgevingsvergunning zijn de goothoogte en de bouwhoogte.

De overschrijding van de bouwhoogte bedraagt: 565 cm (feitelijk) - 404 cm (vergund) = 161 cm.

De overschrijding van de goothoogte bedraagt: 227 cm (feitelijk) - 207 cm (vergund) = 20 cm.

De handhavingmedewerker heeft zijn meting gedaan aan de achterzijde van het betreffende bijgebouw waar het aanliggende terrein circa 15 cm lager is dan aan de voorzijde (zie figuur). Vanaf het maaiveld aan de voorzijde van het gebouwtje zijn de hoogten dus circa 15 cm lager. De bouwhoogte vanaf het maaiveld aan de voorzijde van het gebouw bedraagt dus 565 - 15 = 550 cm.



figuur 1. verschil tussen maaiveldhoogte oost- en westzijde

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied staat voor de bestemming Wonen-1 (artikel 21.2 Bouwregels) de volgende hoogten toe:
bouwhoogte 5.00 m, goothoogte 3.00 m.

Ten opzichte van het bestemmingsplan is er sprake van een overschrijding van de maximale bouwhoogte van 65 - 15 = 50 cm.

Onderstaand volgt een overzicht van de bouw- en goothoogte zoals deze in deze kwestie aan de orde zijn.

Bouwhoogte

Volgens omgevingsvergunning toegestaan	404 cm
Geconstateerd door handhavingmedewerker gemeten vanaf lager terrein aan achterzijde	565 cm
Gemeten vanaf hoger terrein aan voorzijde	550 cm
Volgens bestemmingsplan toegestaan	500 cm
Hoogte na afwijking met toepassing artikel 33.1	550 cm

Goothoogte

Volgens omgevingsvergunning toegestaan	207 cm
Geconstateerd door handhavingmedewerker gemeten vanaf lager terrein aan achterzijde	227 cm
Gemeten vanaf hoger terrein aan voorzijde	212 cm
Volgens bestemmingsplan toegestaan	300 cm

De heer Petersen verzoekt het College van burgemeester en wethouders met gebruikmaking van artikel 33.1 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, met aanvaarding van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, de afwijking van de bouwhoogte mogelijk te maken.

1.3. verplichting tot een ruimtelijke onderbouwing

De afwijking van het gerealiseerde bouwwerk tot wat volgens de verleende omgevingsvergunning is toegestaan is, zoals in het voorgaande naar voren kwam, relatief groot. Ten opzichte van de maximale hoogte die het bestemmingsplan toelaat is deze slechts 50 cm. Niettemin kunnen burgemeester en wethouders geen afwijking toe staan zonder dat het verzoek door een ruimtelijke onderbouwing wordt begeleid.

In artikel 33.1 Algemene afwijkingsregels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen is het volgende bepaald

artikel 33.1 Overschrijding bouwgrenzen (van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen)

- a. Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijken mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan voor:
 1. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%
 2. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.
- b. De bevoegdheid tot afwijken wordt niet gebruikt, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

De afwijking valt binnen de gestelde 10 %. Voor toepassing van deze afwijking is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk.

Deze verplichting vloeit ook voort uit de volgende bepaling in het Besluit omgevingsrecht.

Bijlage II Hoofdstuk II van het Bor (Besluit omgevingsrecht)

Categorieën gevallen waarin voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist

Artikel 2

Een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a. of c. van de wet is niet vereist, indien deze activiteiten betrekking hebben op:

- o 1. gewoon onderhoud van een bouwwerk, voor zover detaillering, profilering en vormgeving van dat bouwwerk niet wijzigen;

- 2. werkzaamheden ingevolge een besluit als bedoeld in artikel 13, 13a of 13b van de Woningwet;
- 3. een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 - 1°. 5 m,
 - 2°. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
 - 3°. het hoofdgebouw,

Aan het bepaalde in de geel gemarkeerde passage wordt niet voldaan omdat de afstand van het bijgebouw groter is dan 4 m.

Op grond van het bepaalde in de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen en het Bor is een ruimtelijke onderbouwing vereist.

Het voorliggende document voorziet in dit vereiste.

2. BESCHRIJVING VAN DE LOKATIE EN HET VOORNEMEN

2.1. ligging en gebruik van de percelen

Onderstaande luchtfoto geeft een goed beeld van het woonhuis, de ateliers en het erf van Maarsseveense Vaart 11.



figuur 2. luchtfoto

bron: Google Earth

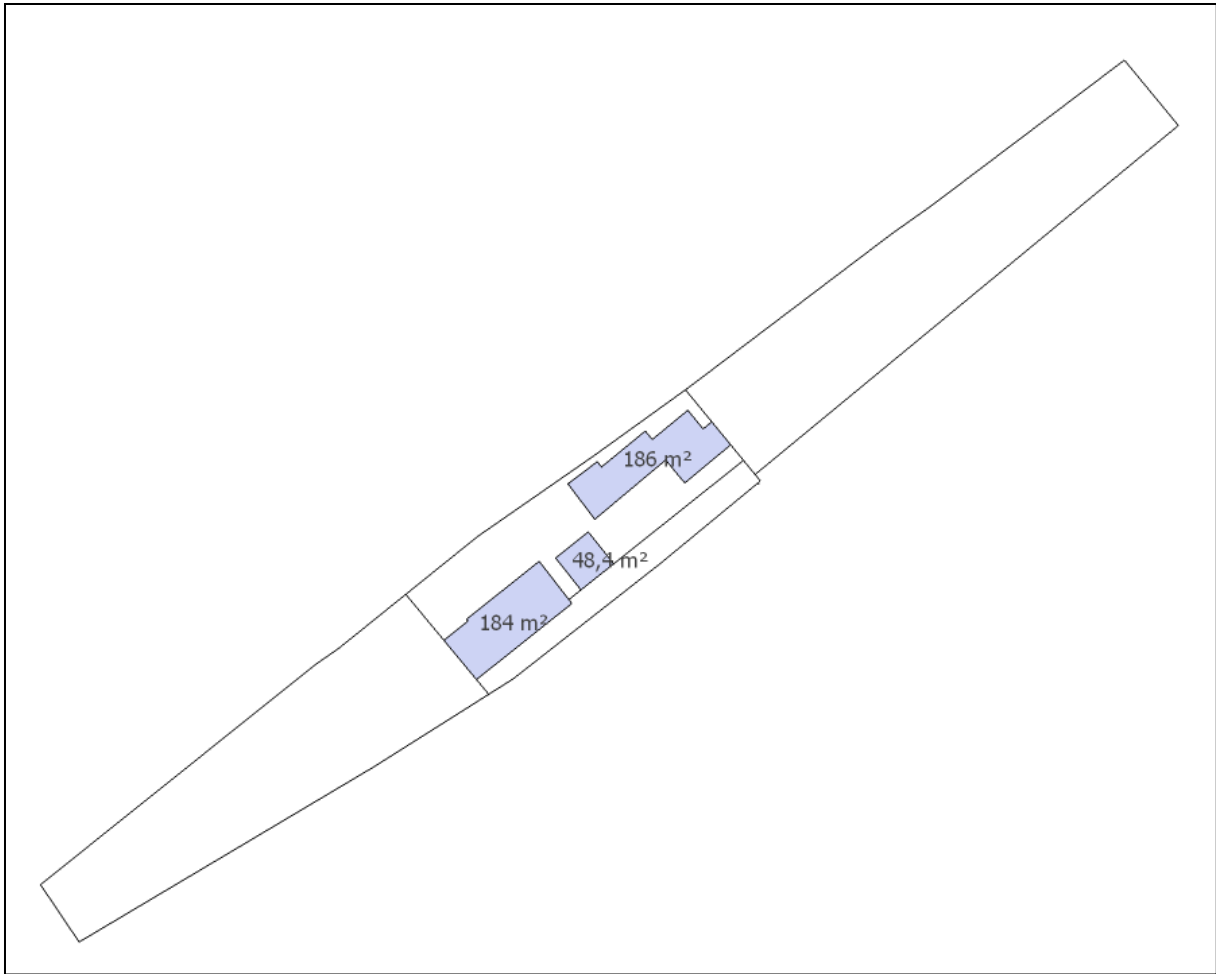
Het terrein van het woonhuis/ateliers Maarsseveensevaart 11 omvat het kadastrale perceel: kadastrale gemeente Maarssen, sectie K, perceel 256, met een oppervlakte van circa 4100 m² (zie figuur 4).

Op het terrein is de volgende bebouwing aanwezig (zie figuur 3) :

- | | |
|--|--------------------|
| – woonhuis (voormalige boerderij) | 184 m ² |
| – hooiberg | 48 m ² |
| – overige bijgebouwen (waaronder ateliers) | 186 m ² |



figuur 3. kadastrale kaart
in blauw: perceel, n geel: aan de orde zijnd bijgebouw
bron: Kadaster



figuur 4. bestaande bebouwing

2.2. het voornemen

De wens van de heer Petersen is de - in strijd met de verleende omgevingsvergunning - gerealiseerde situatie te handhaven zoals dit is weergegeven in figuur 4.

Bij het aanvragen van de eerder verleende omgevingsvergunning realiseerde hij zich onvoldoende dat:

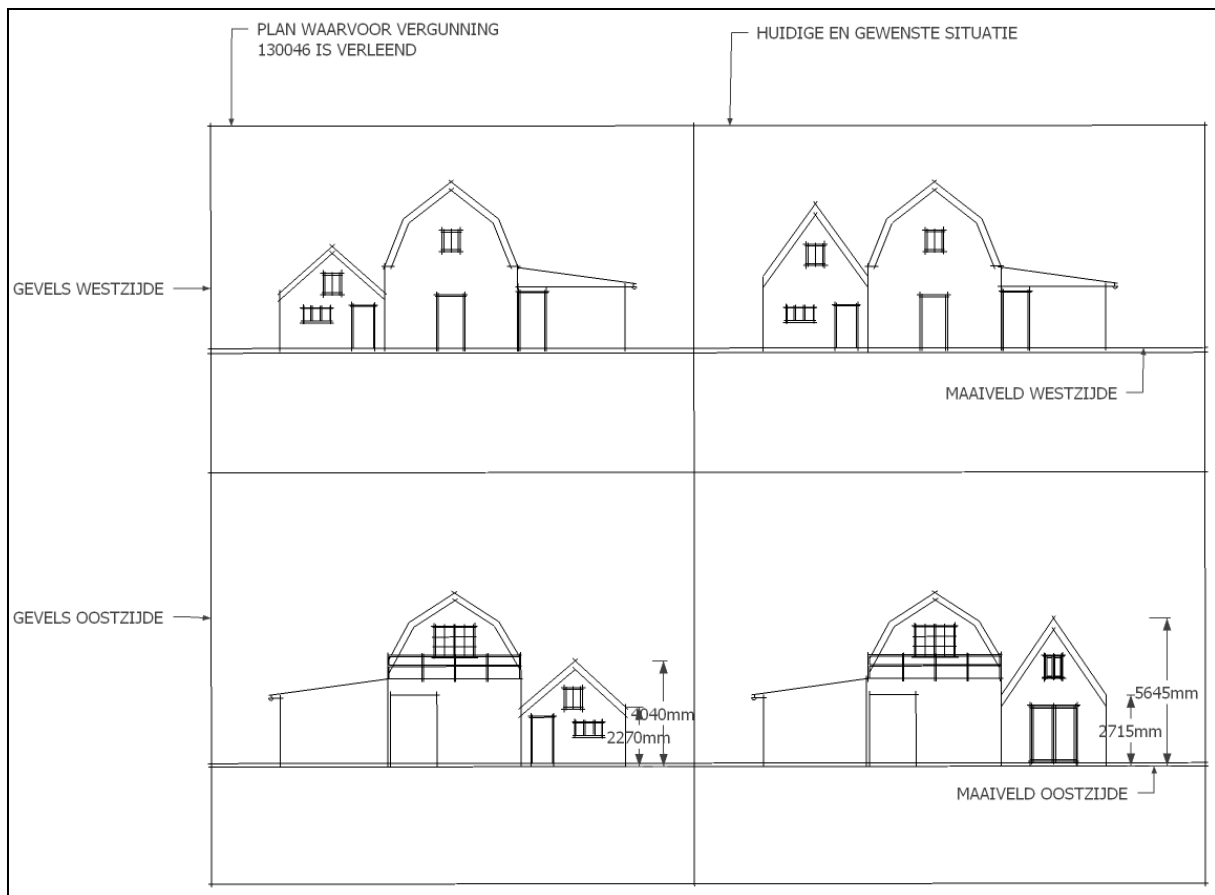
- bij een bouwhoogte van 404 cm de zolderverdieping nauwelijks bruikbaar zou zijn omdat slechts een laag vlierinkje zou resteren;
- een bouwhoogte van 404 cm in een zodanig flauwe kaphelling zou resulteren dat deze uit architectonisch oogpunt ernstig zou detoneren met de kap van het naast gelegen bijgebouw en daardoor aan het geheel afbreuk zou doen.

Voorts kan worden aangevoerd dat:

- de historische boerderij en zijn zwart geverfde stoere bijgebouwen een aantrekkelijk ensemble vormen;
- en de bijgebouwen uitstekend harmoniëren met de boerderij.

Tenslotte dient te worden overwogen dat het in het geding zijnde bijgebouw reeds bestond voordat op 5 maart 2012 een omgevingsvergunning werd verleend. Het grondvlak en de begane grond van het gebouw zijn niet gewijzigd, in feite was alleen de opbouw aan de orde.

In figuur 5 wordt de vergunde situatie en de gerealiseerde en gewenste situatie naast elkaar gezet.



figuur 5. vergunde en gerealiseerde en gewenste situatie

De situatie van de bebouwing zoals deze is weergegeven in figuur 3 wijzigt niet.
Het volledige bouwplan is opgenomen in bijlage 3.

2.3. toetsing aan het vigerende bestemmingsplan

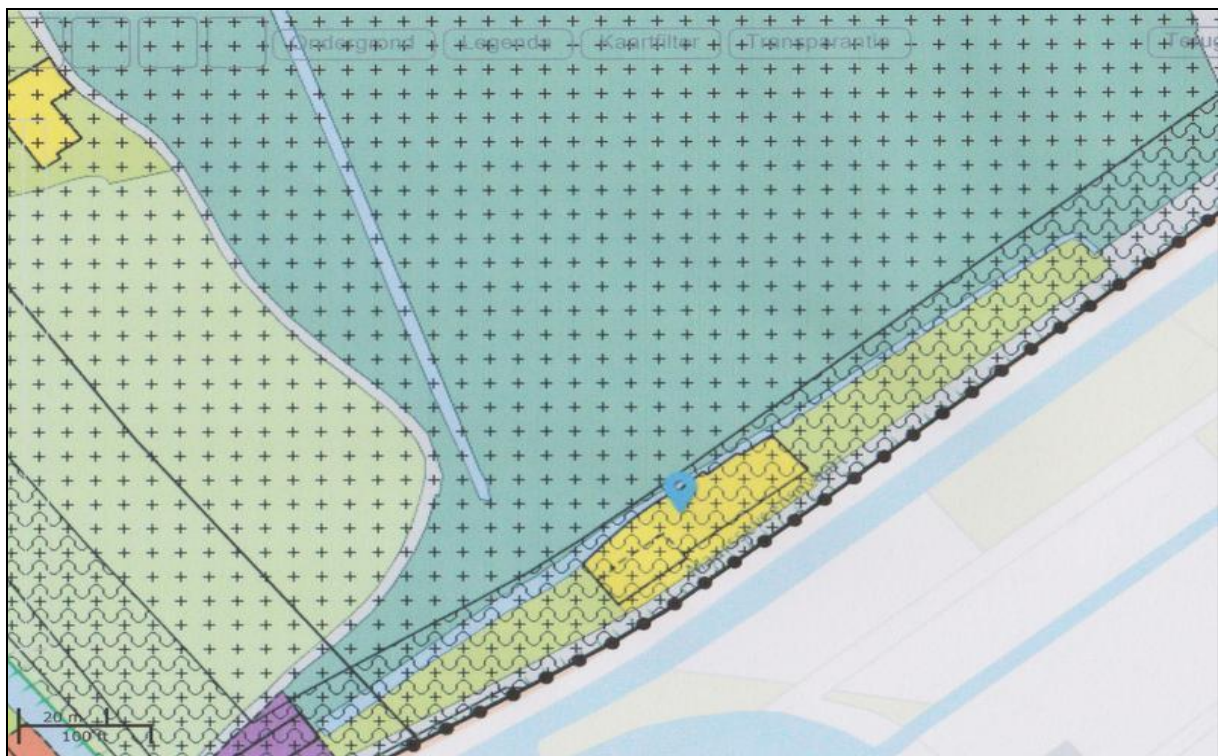
Voor het gebied waarin het perceel van Maarsseveensevaart 11 ligt, geldt het bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen dat door de raad van de gemeente Stichtse Vecht op 17 december 2013 werd vastgesteld. Een uitsnede van de bestemmingskaart wordt weergegeven in figuur 6.

De gronden zijn bestemd tot:

- Wonen1 (het gele bouwvlak en de ruimte tussen het bouwvlak en de weg)
- Tuin (de groene vlakken)
- Waarde - Cultuurhistorie - Hollandse Waterlinie (gehele perceel)
- Waarde - Archeologie - 5 (gehele perceel)
- Waterkering (gehele perceel)

met de gebiedsaanduidingen

- Milieuzone waterwingebied (gehele perceel)
- Bethunepolder (gehele perceel)



figuur 6. uitsnede van de kaart van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen

De regels van de bestemming Wonen1 zijn in bijlage 2 opgenomen omdat het initiatief immers betrekking heeft op gronden binnen het bouwvlak en in de eerste plaats hieraan dient te worden getoetst. Uiteraard wordt ook nagegaan hoe het initiatief zich met de andere regels verdraagt.

bestemming Wonen-1

In de regels van het bestemmingsplan voor de bestemming **Wonen-1** (artikel 21.2 Bouwregels) zijn de volgende maximale hoogten voor bijgebouwen toegestaan:

- goothoogte 3.00 m,
- bouwhoogte 5.00 m.

Zoals reeds in paragraaf 1.2 naar voren werd gebracht is het initiatief wat betreft de bouwhoogte strijdig met de regels van het bestemmingsplan. De bouwhoogte overschrijdt de maximaal toelaatbare hoogte met 0,50 m.

bestemming Tuin

Het initiatief is gelegen binnen het bouwvlak en heeft geen enkele relatie met de bestemming Tuin, zodat niet aan de regels van deze bestemming kan en hoeft te worden getoetst.

bestemming Waarde - Cultuurhistorie - Hollandse Waterlinie

De overschrijding van de in het bestemmingplan als maximum toelaatbaar gestelde bouwhoogte voor het bijgebouw met 50 centimeter tast de cultuurhistorische waarden in het geheel niet aan.

bestemming Waarde - Archeologie - 5

De overschrijding van de in het bestemmingplan als maximum toelaatbaar gestelde bouwhoogte voor het bijgebouw met 50 centimeter tast de archeologische waarden in het geheel niet aan.

bestemming Waterkering

De overschrijding van de in het bestemmingplan als maximum toelaatbaar gestelde bouwhoogte voor het bijgebouw met 50 centimeter tast de waterkeringbelangen in het geheel niet aan.

gebiedsaanduiding Milieuzone waterwingebied

De overschrijding van de in het bestemmingplan als maximum toelaatbaar gestelde bouwhoogte voor het bijgebouw met 50 centimeter tast de belangen van Milieuzone waterwingebied in het geheel niet aan.

gebiedsaanduiding Bethunepolder

De overschrijding van de in het bestemmingplan als maximum toelaatbaar gestelde bouwhoogte voor het bijgebouw met 50 centimeter tast de belangen van de Bethunepolder in het geheel niet aan.

Geconcludeerd kan worden dat het voornemen niet strijdig is met de dubbelbestemmingen Waarde - Cultuurhistorie - Hollandse Waterlinie, Archeologie - 5 en Waterkering.

3. HET BELEID VAN RIJK, PROVINCIE EN GEMEENTE

3.1. inleiding

In het algemeen 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 en het initiatief worden getoetst aan het beleid van rijk, provincie en gemeente.

3.2. rijk, provincie en gemeente

3.2.1 rijk

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Het Rijk richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de invulling van het ruimtelijk beleid geeft het Rijk meer ruimte voor provincies en gemeenten. Het Rijk benoemt minder nationale belangen en streeft naar eenvoudige(re) regelgeving. Het Rijk blijft echter verantwoordelijk voor de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie als (voorgenomen) UNESCO werelderfgoed. De afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte laat het Rijk op regionaal niveau aan provincies. Ook het beleid ten aanzien van landschap laat het Rijk over aan provincies. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

De Ecologische Hoofdstructuur is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De Natura 2000-gebieden (met natuurwaarden van Europees belang) en de twintig Nationale Parken maken deel uit van de EHS, evenals de Noordzee en de grote wateren. De robuuste verbindingen zijn geschrapt. Vanaf 2014 worden de provincies verantwoordelijk voor de EHS. De EHS is de belangrijkste Nederlandse bijdrage aan het keren van de internationale achteruitgang van biodiversiteit. In de EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe. Ruimtelijke ingrepen zijn niet toegestaan, tenzij er geen alternatieven zijn.

Rijksmonumenten worden beschermd in het kader van de Monumentenwet. De Monumentenwet stamt oorspronkelijk uit het begin van de twintigste eeuw. Het denken over de omgang met monumenten is sindsdien sterk veranderd. Kenmerken zijn een verschuiving in denken van object naar gebied en van behoud naar ontwikkeling. Het monumentenstelsel is om die reden herzien.

De hoofdlijnen van deze herziening staan verwoord in de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo, 2009). De belangrijke pijlers van MoMo zijn:

- cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening;
- krachtiger en eenvoudiger regels;
- herbestemmen van monumenten die hun functie verliezen.

In 2003 is het linieperspectief "Panorama Krayenhoff", vastgesteld. In dit linieperspectief is de gemeenteschappelijke ruimtelijke koers voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie bepaald. Het Linieperspectief zet in op twee koersen voor de verwezenlijking. De ene koers is planologische doorwerking, be-

staande uit bescherming van de waterlinie via de Monumentenwet en via de Wet ruimtelijke ordening in bestemmingsplannen.

De aanwijzing van de Nieuwe Hollandse Waterlinie als rijksmonument is in 2009 in gang gezet en voor Stichtse Vecht in 2013 voltooid. De waterlinie is als complex aangewezen, naast de objectbescherming gericht op vastleggen van de samenhang binnen de linie. Bovendien zijn ook objecten, zoals groepsschuilplaatsen en inundatiesluizen als rijksmonument aangewezen. De andere koers is de actieve ontwikkeling van uitvoeringsplannen per deelgebied. Stichtse Vecht valt onder de Vechtstreek-Zuid. Het ontwikkelingsprogramma bestaat uit drie niveaus, waarbij het gaat om:

- reconstructie, renovatie of transformatie van de hoofdverdedigingslijn als landschapslijn, van de forten als verblijfsplaatsen en landschapsecologische stepping stones, en van de waterstaatswerken als cruciale historische componenten;
- het waarneembaar maken van de werking van de Waterlinie;
- ondersteunende projecten in de sfeer van het toerisme en de woon- en werkgelegenheid.

3.2.2. provincie

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) vastgesteld. De PRS is een structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De PRS is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. Daarom gaat de PRS vergezeld met de PRV. De PRV is bindend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. De PRV beperkt zich tot onderwerpen die zijn aangemerkt als provinciaal belang.

De provincie Utrecht richt zich in de PRS op een duurzame leefomgeving, vitale dorpen en steden en landelijk gebied met kwaliteit. Deze drie pijlers vragen om een integrale aanpak van het ruimtelijk beleid. De twee belangrijkste provinciale beleidsopgaven die hieruit voortvloeien zijn gericht op binnenstedelijk bouwen en behoud en versterking van het landelijk gebied. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om behoud van het bestaande (het goede behouden) als het creëren van nieuwe kwaliteit (kwaliteitsverbetering).

De kernkwaliteiten van het landelijk gebied sluiten vaak aan bij de cultuurhistorie van het landschap die gevormd is door landgoederen en buitenplaatsen, militair erfgoed en het agrarische cultuurlandschap. De provincie streeft naar behoud, versterking en het beleefbaar maken van deze kernkwaliteiten. De agrariër is de belangrijkste gebruiker van het landelijk gebied. De provincie biedt ruimte voor de ontwikkeling van een economisch vitale landbouw, ook vanwege het in stand houden van het aantrekkelijke agrarische cultuurlandschap. Gestreefd wordt naar behoud van de landschappelijke karakteristiek en de cultuurhistorische waarden. De buitenplaatszone langs de Vecht zijn cultuurhistorisch van bijzondere waarde. Hier wordt ruimte geboden om deze waarde in stand te houden.

De PRV is gebaseerd op artikel 4.1 lid 1 Wro. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening kunnen Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen, waaronder de bestemmingsplannen. Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken op gemeentelijk niveau. De regels van de PRV richten zich primair tot de gemeentebesturen en bevat geen bepalingen die voor de burger bindend zijn. Nadat de regels in het bestemmingsplan zijn verdisconteerd hebben zij bindende werking voor de burgers.

3.2.3. gemeente

Focus op morgen is de toekomstvisie van Stichtse Vecht die de gemeenteraad op 29 januari 2013 heeft vastgesteld. De toekomstvisie bevat vier hoofddelen:

- een beschrijving van de kernkwaliteiten van Stichtse Vecht;
- inzicht in de trends en ontwikkelingen waarvoor de gemeente zich gesteld ziet;
- de opgaven en kansen voor de toekomst;
- het gevolg geven aan de visie en het verder ontwikkelen van deelvisies op Stichtse Vecht.

Het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan voor de gehele gemeente Stichtse Vecht is op 1 oktober 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. In het voorwoord van Deel A: Beleidsvisie van het GVVP wordt het belangrijkste doel van het plan als volgt verwoord:

"Het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013 (GVVP Stichtse Vecht 2013) heeft ten doel een zichtbaar en samenhangend verkeer- en vervoerbeleid te kunnen voeren, dat richting geeft aan de door het gemeentebestuur te nemen beslissingen op het gebied van verkeer en vervoer. Het GVVP Stichtse Vecht 2013 voorziet in een visie waarmee de weg wordt vrijgemaakt om structurele oplossingsgerichte maatregelen op korte en middellange termijn in gang te zetten. Daarnaast wordt in het GVVP aangegeven hoe wordt aangesloten bij nationale, regionale en lokale beleidsplannen".

In hoofdstuk 4. Beleidsuitgangspunten worden vier speerpunten genoemd: "duurzaam, bereikbaar, leefbaar en verkeersveilig". Deze zijn vertaald naar een aantal beleidsuitgangspunten:

- behoud van de bereikbaarheid.
- bevorderen van de (verkeers)leefbaarheid.
- terugdringen aantal verkeersslachtoffers.
- verminderen verkeersdruk.
- bevorderen doorstroming.
- optimaliseren openbaar vervoer.
- stimuleren duurzame verplaatsing.
- ten aanzien van het parkeren de bestaande infrastructuur optimaal benutten.
- duurzaamheid centraal stellen bij de inrichting van wegen.
- bevorderen dat kinderen zoveel mogelijk zelfstandig naar school kunnen gaan.
- afweging van de te nemen maatregelen geschied volgens de "ladder van Verdaas"
- rekening houden met de toenemende vergrijzing.
- het bevorderen van de burgerkracht (burgerparticipatie)

Op 9 december 2014 is de gemeentelijke beleidsnota Afwijkingenbeleid 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. In de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) regels opgenomen die het mogelijk maken om af te wijken van het bestemmingsplan. Afwijken van een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt als:

1. een ontwikkeling een ondergeschikt effect heeft op de omgeving;
2. als het bestemmingsplan onbedoeld een goede ruimtelijke ordening beperkt;
3. als de ontwikkeling een tijdelijk karakter heeft.

Voor situaties die hierboven worden genoemd kan alsnog een omgevingsvergunning worden verleend.

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen moet bovendien aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

1. De activiteit moet passen binnen de geldende of in ontwerp neergelegde visies en beleidskaders van de gemeente, provincie en het rijk.
2. De ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling moet passen binnen het (woon)gebied. Er mag geen aantasting plaatsvinden van het woon- en leefmilieu die niet redelijkerwijs te verwachten valt in de betreffende omgeving.
3. De aanwezige waarden waaronder stedenbouwkundige, cultuurhistorische of landschappelijke waarden mogen niet nadelig worden beïnvloed door de activiteit.
4. Er moet sprake zijn van een normale afwikkeling van verkeer en worden voldaan aan de in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan opgenomen uitgangspunten met betrekking tot parkeren. De regel is dat parkeren op eigen erf dient plaats te vinden of dat de initiatiefnemer op eigen kosten parkeerplaatsen aanlegt in het openbaar gebied.
5. De ontwikkeling mag geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en/of belangen van belanghebbenden.
6. De ontwikkeling moet voldoen aan de wettelijke eisen t.a.v. milieu.

7. Een seksinrichting, prostitutie, erotisch getinte horecabedrijven of horecabedrijf voor het afhalen en nuttigen van drugs (coffeeshop) zijn niet toegestaan.
8. Afwijkingen zijn niet toegestaan bij een recreatieverblijf. Een 'extra' uitbreiding van een recreatieverblijf zou namelijk de aard, omvang en karakter aantasten en het aanzien geven van een permanente woning.

3.3. conclusies met betrekking tot de aanvaardbaarheid uit het oogpunt van overheidsbeleid

Wat betekent het beleid van rijk, provincie en gemeente voor de plannen van de familie Petersen?

rijk en provincie

Het beleid van rijk en provincie is van een zodanig hoger abstractieniveau dat deze zelden leidt tot conclusies op perceelsniveau.

Geconcludeerd kan worden dat het voornemen niet strijdig is met het beleid van rijk en provincie.

gemeente

Voor wat betreft het gemeentelijk beleid zijn het bestemmingsplan, het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan en de nota Afwijkingenbeleid 2014 de documenten waaraan in dit geval kan worden getoetst.

Op het bestemmingsplan is in hoofdstuk 2 al uitvoerig in gegaan.

Voor wat betreft het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan kan worden opgemerkt dat de vergroting van de bouwhoogte van het bijgebouw geen extra verkeer genereert, geen extra parkeerbehoefte veroorzaakt en er geen parkeerruimte op eigen terrein verloren gaat. Het spreekt vanzelf dat de voorgenomen vergroting van de bouwhoogte geen enkel gevolg heeft voor de verkeersstromen in de nabije of in de ruime omgeving.

Met betrekking tot de nota Afwijkingenbeleid 2014 wordt met betrekking tot de bovenvermelde acht voorwaarden het volgende opgemerkt:

- ad1. De betreffende activiteit betreft een zodanig kleine afwijking van de toegestane maximale maat dat deze niet wezenlijk in strijd is met visies en beleidskaders van de gemeente, provincie en het rijk.
- ad2. De ruimtelijke uitstraling en de impact op de omgeving is nihil. Er is geen sprake van aantasting van het woon- en leefmilieu die niet redelijkerwijs te verwachten valt in de betreffende omgeving.
- ad 3. De aanwezige waarden waaronder stedenbouwkundige, cultuurhistorische of landschappelijke waarden worden niet nadelig beïnvloed door de activiteit.
- ad 4. Er is sprake van een normale afwikkeling van verkeer en er wordt voldaan aan de in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan opgenomen uitgangspunten met betrekking tot parkeren, zoals ook elders in de ruimtelijke onderbouwing wordt betoogd. Parkeren vindt op eigen erf plaats.
- ad 5. De ontwikkeling zal geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en/of belangen van belanghebbenden.
- ad 6. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor het milieu en voldoet aan de wettelijke eisen op dit punt.
- ad 7. Een seksinrichting, prostitutie, erotisch getinte horecabedrijven of horecabedrijf voor het afhalen en nuttigen van drugs (coffeeshop) is niet aan de orde.
- ad 8. Er is hier geen sprake van een recreatieverblijf of een 'extra' uitbreiding daarvan.

De conclusie met betrekking tot de bouwplannen van Petersen kan als volgt luiden: de afwijkingen zijn van geringe omvang en de bouwplannen voldoen, behoudens de geringe overschrijding van de maximaal toelaatbare bouwhoogte, aan het vigerende bestemmingsplan en zijn niet wezenlijk strijdig met het beleid van de gemeente.

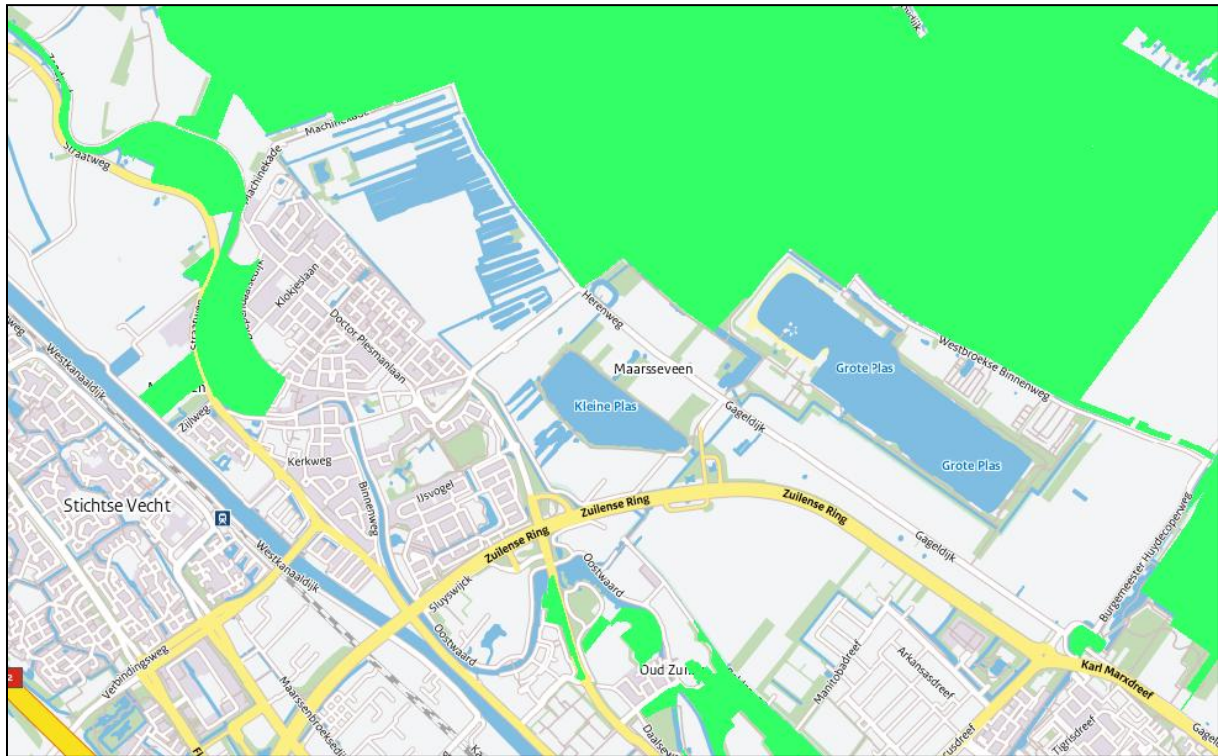
4. AANVAARDBAARHEID UIT EEN OOGPUNT VAN AANWEZIGE WAARDEN

4.1. cultuurhistorische context

De 17^e eeuwse voormalige langhuisboerderij Huys ten Halve aan Maarsseveensevaart 11 is een gemeentelijk monument ingeschreven in de monumentenlijst onder nummer 1904/944007.

4.2.. ecologische context

Het perceel valt in het gebied dat is aangewezen als ecologische hoofdstructuur.



figuur 7. uitsnede van de kaart ecologische hoofdstructuur
datum laatste wijziging: 2014-03-10
bron: provincie Utrecht

4.3. archeologische context

Voor het beleid ten aanzien van archeologische waarden gebruikt de gemeente Stichtse Vecht de zogenaamde archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, een document dat door de voormalige gemeenten voormalige gemeenten Maarssen, Loenen, Abcoude en Breukelen is opgesteld en op 30 november 2012 is vastgesteld. Blijkens deze kaart valt de locatie buiten de zones waarvoor een archeologische verwachtingswaarde (groen ingekleurd) geldt. Deze zone die langs, maar juist buiten, het perceel van de familie Petersen loopt wordt aangemerkt als "ontginningsbase, hoge archeologische verwachting voor resten vanaf de Late Middeleeuwen". In figuur 8 wordt een uitsnede van die kaart weergegeven.



figuur 8. uitsnede van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart
bron: gemeente Stichtse Vecht

4.4. conclusies met betrekking tot de aanvaardbaarheid uit een oogpunt van cultuurhistorie, ecologie en archeologie

Zonder diepgaand onderzoek kan worden gesteld dat de vergroting van de bouwhoogte tot 5.50 m, 50 cm meer dan de in het bestemmingsplan maximaal toelaatbare gestelde bouwhoogte voor bijgebouwen geen enkel gevolg heeft voor de cultuurhistorische, ecologische en archeologische waarden.

5. VERKEERS- EN MILIEUASPECTEN

5.1 verkeeraspecten

In de verkeerssituatie zal geen enkele verandering plaatsvinden tengevolge van de vergroting van de bouwhoogte van het bijgebouwtje met 50 cm. Parkeren vindt geheel op eigen erf plaats, daarvoor is voldoende ruimte aanwezig. De conclusie kan dan ook niet anders zijn dan dat het voornemen geen gevolgen heeft voor de verkeerssituatie en geen strijd oplevert met de in het GVVP neergelegde beleid.

5.2. milieuaspecten

In het navolgende zullen de volgende aspecten de revue passeren:

- bodem
- geluidshinder voor de omgeving en Wet geluidshinder
- geur
- milieuzonering
- luchtkwaliteit
- leidingen
- externe veiligheid
- water
-

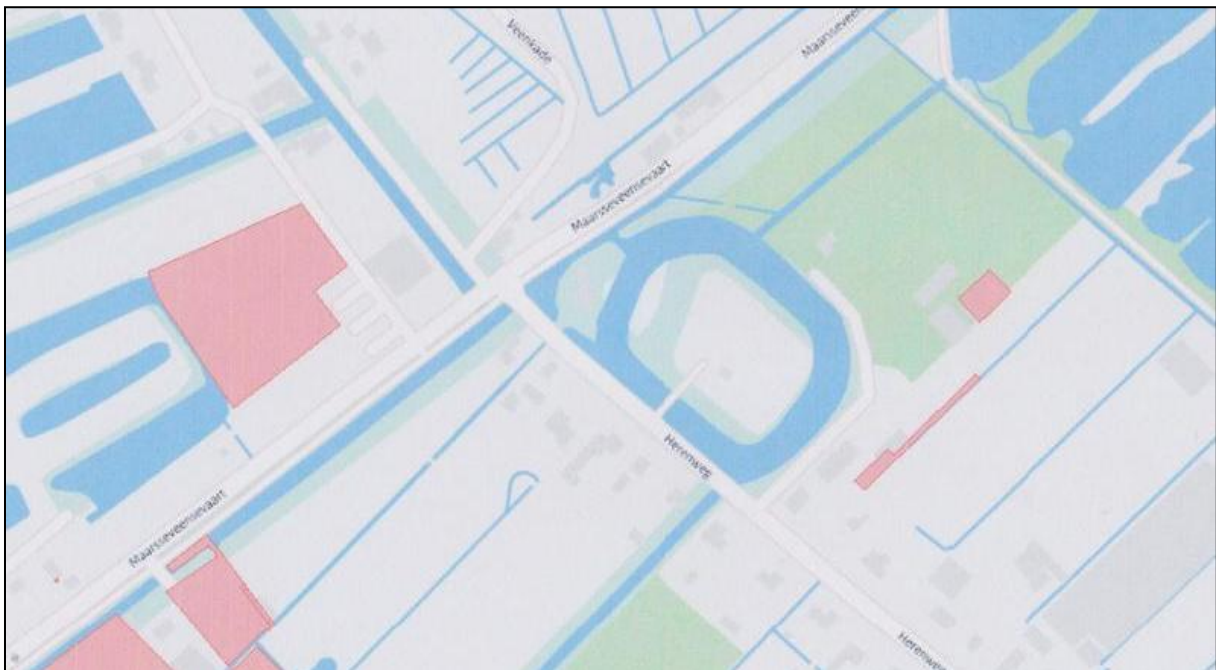
bodem

Blijkens de kaart van het Bodemloket van de provincie (zie figuur 9) zijn op de locatie van het voornemen en in de directe omgeving geen ernstige verontreinigingen van de bodem (WBB-locaties) aanwezig.

Omdat:

- het een verbouwing van een bestaand gebouw op het zelfde grondvlak betreft;
- het bovendien geen bouwwerk met een oppervlak van meer dan 50 m² betreft;
- het voorts niet is bedoeld als verblijfsruimte (verblijf van mensen gedurende meer dan 2 uur per dag)

kan een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 achterwege blijven.



figuur 9. bodemverontreinigingen

bron: provincie Utrecht, Bodemloket

geluidshinder voor de omgeving en Wet geluidhinder

Het voornemen heeft geen gevolgen voor wat betreft geluidshinder voor de omgeving. Aangezien het bijgebouw geen geluidsgevoelige bestemming is, is de Wet geluidhinder niet aan de orde.

geur

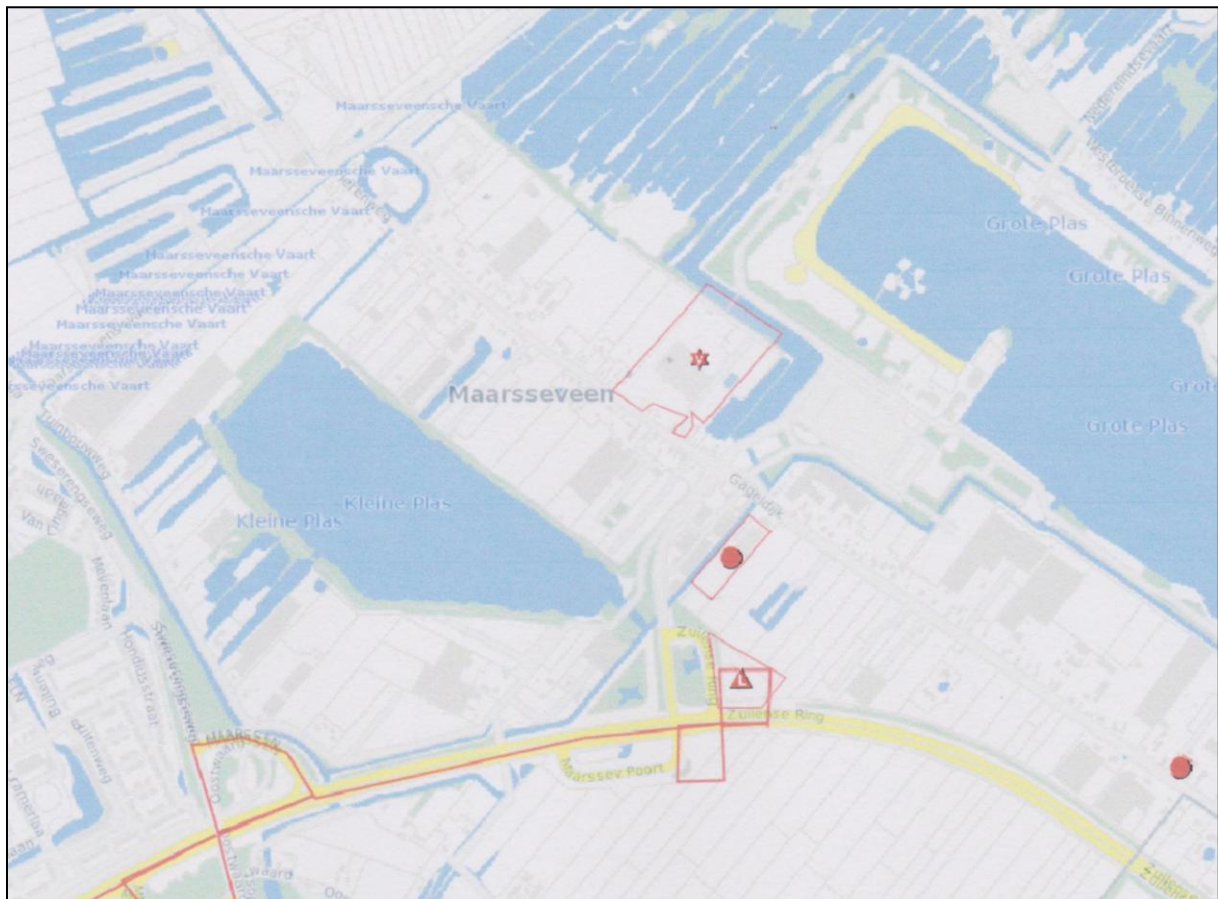
Het voornemen leidt niet tot geurhinder voor de omgeving. Er is evenmin sprake van geurhinder vanuit de omgeving

milieuzonering

Het voornemen, verhoging van de bouwhoogte van een klein bijgebouw, 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 locatie Maarsseveensevaart 11 noodzaken.

externe veiligheid

In figuur 8 wordt een fragment van de Risicokaart van de provincie Utrecht weergegeven.



figuur 10. uitsnede van de risicokaart

bron: provincie Utrecht

In het kader van externe veiligheid zijn de volgende aspecten aan de orde:

- bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).
- bedrijven die op grond van overige miliewetgeving afstandsnormen voor veiligheid bezitten, zoals het Vuurwerkbesluit of het Activiteitenbesluit (bijv. propaantanks).

- het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water.
- het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.
- elektromagnetische straling door hoogspanningslijnen en antennes.

In de directe omgeving zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Er zijn in de directe omgeving verder geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico. Het dichtst nabijgelegen bedrijf met een risico betreft het tuincentrum Vechtweelde met een vuurwerkopslag voor consumenten op een afstand van ruim 800 m. Aangezien de aan de Herenweg gelegen woningen op een aanzienlijk kortere afstand zijn gelegen en dit niet als een onaanvaardbaar risico wordt gezien is het risico voor het perceel Maarsseveensevaart 11 niet aan de orde. Propaantanks zijn in het bedrijvenbestand van de Omgevingsdienst in dit gedeelte van de gemeente Stichtse Vecht niet bekend. Het motorbrandstofverkooppunt Stam aan de Zuilense Ring en de Zuilense ring zelf liggen op een afstand van meer dan 1300 m. Er zijn in de directe omgeving dan ook geen bedrijven die een belemmering kunnen vormen. Omgekeerd bevinden er zich ook geen bedrijven in de nabijheid van de locatie die van het voornemen hinder of beperkingen zouden kunnen ondervinden. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water, het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen of elektromagnetische straling door hoogspanningslijnen en antennes is evenmin aan de orde.

water

In de situatie van de waterhuishouding zullen geen veranderingen optreden. Er wordt geen open water gedempt of toegevoegd, toeneming van het oppervlak verhard terrein is evenmin aan de orde. In de gegeven omstandigheden is dan ook van een waterparagraaf afgezien.

5.3. duurzaamheid

De gemeente streeft er na dat de mogelijkheden voor duurzaam bouwen bij alle (ver)bouwprojecten in Stichtse Vecht wordt gezien en afgewogen. Duurzaamheid wordt hiermee een bewuste keuze. Duurzaamheid gaat over de balans tussen mens, milieu en financiën en kan op verschillende niveaus worden gezien. Een verbouwing, is het moment om te kijken hoe de woning of het pand verduurzaamd kan worden. Vooral op energetisch vlak zijn vaak verbeteringen mogelijk. Het gaat hierbij om zaken als na-isolatie van het pand en het verduurzamen van de energievoorziening. Hoewel het gebouw een bijgebouw betreft, is zorg besteed aan de warmte-isolering.

5.4. conclusies met betrekking tot de aanvaardbaarheid uit een oogpunt van verkeer, milieu en duurzaamheid

Uit het bovenstaande valt te concluderen dat het voornemen, het vergroten van de bouwhoogte van een bijgebouw met 50 cm ten opzichte van de door het bestemmingsplan toegestane maximale bouwhoogte, uit een oogpunt van milieu en veiligheid niet op belemmeringen stuit.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering van het bouwplan komt geheel ten laste van de initiatiefnemer. Infrastructurele aanpassingen zijn niet aan de orde. Voor de gemeente zijn hieraan dan ook geen kosten of risico's verbonden.

Wel zal door de gemeente met de initiatiefnemer vooraf een privaatrechtelijke afspraak worden gemaakt zodat 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 project door een herziening van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing.

7. OVERLEG

7.1. overleg met andere overheden, instanties en diensten

- Provincie Utrecht
- Omgevingsdienst Regio Utrecht
- Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht
- Afdeling verkeer gemeente Stichtse Vecht

BIJLAGEN

bijlage 1 foto-impressie



eerste foto: oude situatie vóór nieuwbouw gezien vanaf de Bethunepolder
overige foto's: huidige situatie

bijlage 2 relevante regels van het bestemmingsplan

Artikel 21 Wonen - 1

- 21.1 Bestemmingsomschrijving
- 21.2 Bouwregels
- 21.3 Afwijken van de bouwregels
- 21.4 Specifieke gebruiksregels
- 21.5 Afwijken van de gebruiksregels

21.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De op de plankaart voor 'Wonen - 1' 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;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf': een voormalig bedrijfscomplex;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens een kantoor;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens detailhandel in watersportartikelen;

met de daarbij behorende:

1. erven;
2. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
3. parkeervoorzieningen;
4. groenvoorzieningen en water;
5. overige functioneel met de bestemming 'Wonen - 1' verbonden voorzieningen.

21.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 21.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:
1. hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden;
 2. de afstand tussen bij de woning behorende bijgebouwen en de voorgevelrooilijn van de woning ten minste 1 m bedraagt;
 3. de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 2 m bedraagt;
 4. overigens geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goot- hoogte	max. bouw- hoogte
woning (inclusief aan- en uitbouwen en overkappingen)	één, tenzij anders met een aanduiding is aangegeven	600 m ³		4,5 m	10 m
bijgebouwen bij de woning op gronden zonder de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'			50% van de oppervlakte van het bij de woning behorende erf met een maximum van 50 m ² **	3 m*	5 m
erfafscheidingen					
- voor de voorgevel van de woning					1 m
- overige plaatsen binnen het bouwvlak					2 m
pergola's					2,7 m
overige bouwwerken,					2 m

geen gebouwen zijnde

* de maximale goothoogte van aangebouwde bijgebouwen is gelijk aan de de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;

** tenzij middels de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen' anders is aangegeven.

met dien verstande dat:

- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' het volgende geldt:
 1. het uitbreiden van bestaande bebouwing is in geen geval toegestaan;
 2. nieuwbouw is in geen geval toegestaan;
 3. het gebruik van kassen, niet zijnde hobbykassen is in geen geval toegestaan;
 4. van het bepaalde onder 2 kan worden afgeweken indien:
 - er sprake is van renovatie waarbij gebruikgemaakt wordt van de bestaande fundamenteen en de gerenoveerde gebouwen gebruikt gaan worden voor hobbymatig agrarische activiteiten;
 - de voormalige bedrijfsgebouwen en kassen, niet zijnde de agrarische bedrijfswoning, geheel gesloopt worden en op een andere locatie terug gebouwd worden met dien verstande dat het terug te bouwen oppervlak mag niet meer mag bedragen dan het gesloopte oppervlak met een maximum van 250 m².

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Ten behoeve van de goothoogte van gebouwen

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2 onder a sub 4 ten behoeve van een hogere goothoogte van gebouwen, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte ten hoogste 6 m bedraagt;
 2. de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit zoals opgenomen in bijlage 2.

21.3.2 Ten behoeve van de vergroting van het gezamenlijk grondoppervlak van erfbebouwing

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2 onder a sub 4 ten behoeve van het vergroten van het gezamenlijk grondoppervlak aan erfbebouwing tot 80 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van erfbebouwing niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen erf bedraagt.

21.3.3 Ten behoeve van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2 onder a sub 3 ten behoeve van een kortere afstand tot de perceelsgrens, dan wel te bouwen op de perceelsgrens.

21.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:
 1. het africhten of trainen van paarden of het uitoefenen van de paardensport in een paardenbak is niet toegestaan;
 2. een woning is bedoeld voor één huishouding; een kamerverhuurbedrijf is niet toegestaan;
 3. het in gebruik nemen (van een deel) van het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg is niet toegestaan;
 4. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep dan wel bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 33% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 50 m² tenzij anders is aangegeven middels de maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte aan-huis-verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten'; in het kader van deze activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

21.5 Afwijken van de gebruiksregels

21.5.1 Ten behoeve van paardenbakken en het africhten of trainen van paarden of het uitoefenen van de paardensport in een paardenbak

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.4 onder a sub 1 teneinde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe te staan voor het africhten of trainen van paarden of het uitoefenen van de paardensport in een paardenbak, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van een paardenbak ten hoogste 800 m² bedraagt;
 2. de oppervlakte van het totale aansluitende, in eigendom zijnde, perceel ten minste 2.000 m² bedraagt;
 3. de paardenbak gesitueerd wordt achter de achtergevel van de woning of het verlengde hiervan;
 4. er per bouwperceel ten hoogste één paardenbak is toegestaan;
 5. de activiteit geen bedrijfsmatige activiteit betreft;
 6. het aantal paarden of pony's ten hoogste 5 bedraagt;
 7. de afstand van de paardenbak tot de woning op het eigen bouwperceel ten hoogste 50 m bedraagt;
 8. de afstand tussen een paardenbak en een woning van derden ten minste 50 m bedraagt, tenzij deze afstand niet mogelijk is in welk geval de afstand ten minste 25 m bedraagt, mits door middel van te treffen maatregelen geen hinder is te verwachten voor omwonenden;
 9. er geen lichtmasten gerealiseerd mogen worden;
 10. de bouwhoogte van omheiningen niet meer dan 1,5 m mag bedragen.

21.5.2 Ten behoeve van mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het in gebruik nemen (van een deel) van het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg mits:
 1. de mantelzorg noodzakelijk is en dat blijkt uit een medische of sociale indicatie. Indien er sprake is van een ouder-kindrelatie waarbij de ouder(s) 65 jaar of ouder is (zijn) is geen medische of sociale indicatie noodzakelijk;
 2. het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken 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 m².
- b. Het bevoegd gezag kan de onder a bedoelde omgevingsvergunning intrekken na beëindiging van de mantelzorg.
- c. Na het intrekken van de omgevingsvergunning, zoals bedoeld onder b, is degene aan wie de omgevingsvergunning was verleend of diens rechtsopvolger, en indien sprake was van afhankelijke woonruimte, verplicht de als dan strijdige situatie te zijner keuze hetzij in de vorige toestand te herstellen, hetzij met het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen.

bijlage 3 bouwplan