



# Wijzigingsplan Haarrijnweg 5 te Maarssen

Gemeente Stichtse Vecht



# Gemeente Stichtse Vecht

Wijzigingsplan Haarrijnweg 5 te Maarssen



**Vestigingsadres:** Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen **Postadres** Postbus 165, 6640 AD Beuningen

**Telefoonnummer** 024 - 675 23 56 **Emailadres** [info@burowaalbrug.nl](mailto:info@burowaalbrug.nl) **Website** [www.burowaalbrug.nl](http://www.burowaalbrug.nl)

**Rekeningnr.** IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer** 58365524 **BTW Nummer** NL8530.06.453.B01

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING.....</b>                        | <b>2</b>  |
| 1.1. Aanleiding.....                            | 2         |
| 1.2. Ligging plangebied.....                    | 2         |
| 1.3. Geldend bestemmingsplan .....              | 3         |
| 1.4. Leeswijzer .....                           | 4         |
| <b>2. GEBIEDSVISIE.....</b>                     | <b>5</b>  |
| 2.1. Bestaande situatie .....                   | 5         |
| 2.2. Toekomstige situatie .....                 | 6         |
| <b>3. JURIDISCHE TOELICHTING .....</b>          | <b>7</b>  |
| <b>4. BELEIDSKADERS .....</b>                   | <b>8</b>  |
| <b>5. MILIEU- &amp; OMGEVINGSASPECTEN .....</b> | <b>9</b>  |
| <b>6. UITVOERBAARHEID.....</b>                  | <b>11</b> |
| 6.1. Economische uitvoerbaarheid.....           | 11        |
| 6.2. Overleg en procedure .....                 | 11        |
| <b>7. EINDCONCLUSIE.....</b>                    | <b>12</b> |

## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding

Bij de gemeente Stichtse Vecht is het verzoek ingediend om op het perceel aan Haarrijnweg 5 in Maarssenbroek in de gemeente Stichtse Vecht de bedrijfswoning van het dierenhotel te wijzigingen in een burgerwoning. Het college van burgemeester en wethouders heeft hiermee ingestemd. Het geldende bestemmingsplan bevat reeds een wijzigingsbevoegdheid om dit mogelijk te maken. Met dit wijzigingsplan wordt hier invulling aan gegeven.

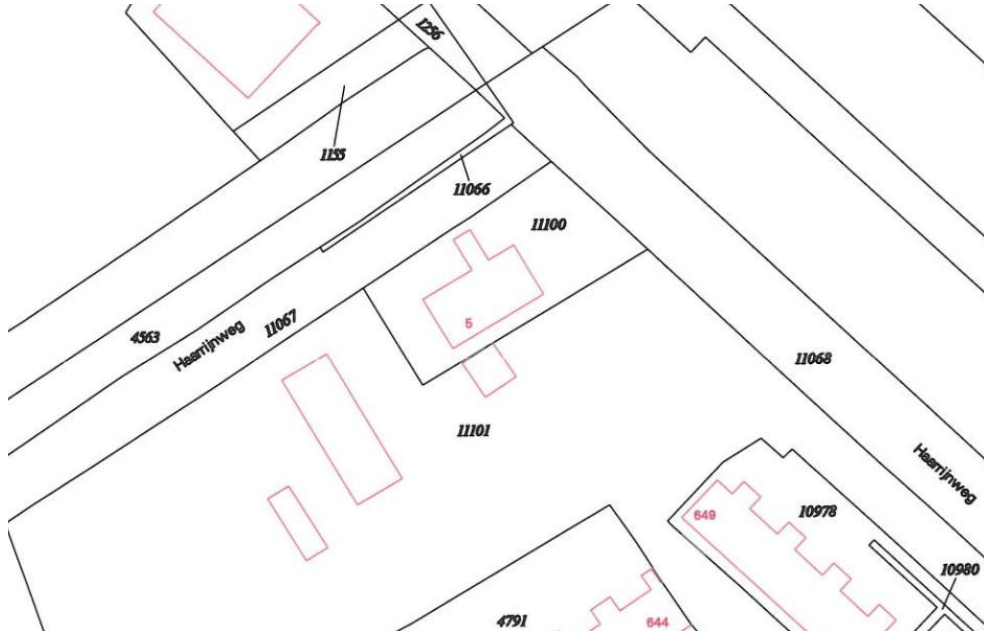
### 1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van Maarssenbroek. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



*Luchtfoto plangebied en omgeving*

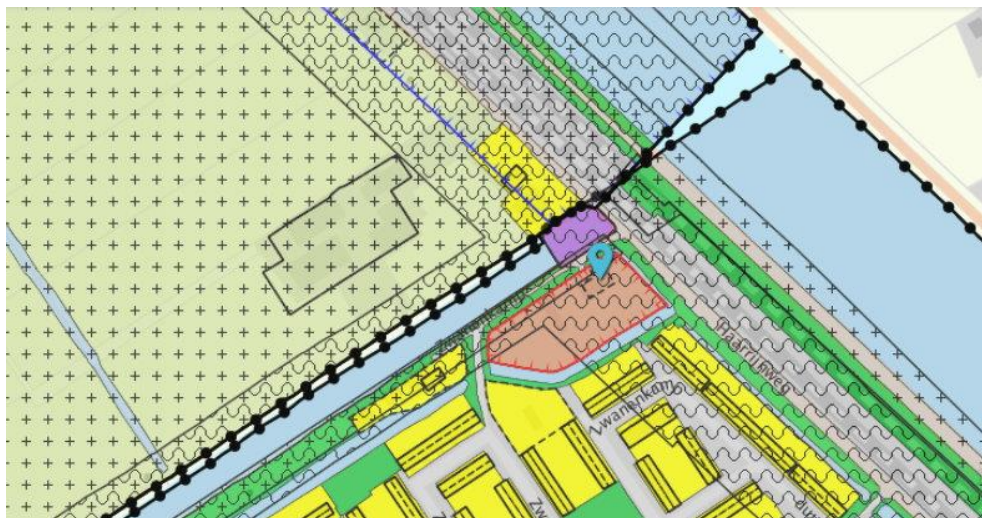
Op het gehele terrein van het dierenhotel zal woningbouw plaatsvinden, dit maakt echter geen deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft alleen betrekking op de functiewijziging van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en meer specifiek betrekking op het kadastrale perceel 11100, zie navolgende afbeelding.



Kadastrale kaart omgeving plangebied

### 1.3. Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Woongebieden Maarssenbroek', onherroepelijk 31 oktober 2012. Voor het perceel is de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen, met de aanduiding 'dierenpension'. Ter plaatse van de woning is de functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Over een deel van het perceel is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Over een smalle strook langs de noordzijde is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' van toepassing.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

Op het gehele perceel is de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' ten behoeve van het realiseren van grondgebonden woningen, groenvoorzieningen, water, wegen en paden en parkeervoorzieningen, waarbij de regels van de bestemmingen 'Groen - 1', 'Groen - 2', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Water' en 'Wonen' van toepassing zijn, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 1 De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 m.
- 2 De bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 m.
- 3 De woningen dienen grondgebonden te worden gebouwd.
- 4 Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 20.
- 5 De parkeernorm bedraagt 2 parkeerplaatsen per woning.
- 6 Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.

#### **1.4. Leeswijzer**

In deze toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Het kan globaal opgedeeld worden in vier delen.

##### **Inleiding**

In hoofdstuk 1 zijn de aanleidingen en het kader voor het plan beschreven.

##### **Gebiedsvisie**

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

##### **Verantwoording**

Hoofdstukken 3 en 4 worden de (beleids)kaders en de milieuaspecten uiteengezet tegenover het plan.

##### **Uitvoerbaarheid**

Het laatste deel (hoofdstuk 5) gaat in op de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan.

## 2. GEBIEDSVISIE

### 2.1. Bestaande situatie

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het perceel van de bedrijfswoning van het dierenhotel aan de Haarrijnweg 5 in Maarssenbroek. De woning is gelegen op de uiterste noordelijke punt van de woonwijk. Het plangebied maakt deel uit van het bestaand stedelijk gebied, dat duidelijk wordt begrensd door de Haarrijn ten noordwesten van het plangebied, de spoorlijn (met geluidsscherp) en het Amsterdam-Rijnkanaal, gecombineerd met het landelijk gebied aan de overzijde van deze structurelementen. Ten noordwesten is recentelijk een gemaal gerealiseerd.



*Bestaande situatie in westelijke richting*

Hoewel deel uitmakend van het bestaande stedelijke gebied, heeft het plangebied daarbinnen ook ruimtelijk een bijzondere positie. Dit heeft, naast de ligging, te maken met het ontbreken ter plaatse van bomen langs de Haarrijnweg, de uitstraling, omvang en open inrichting van het perceel zelf (tegenover het besloten karakter van de woonwijk) en de historie en (agrarische) uitstraling van de woning ten opzichte van de woonwijk. Door de sloten rondom het perceel is het oorspronkelijke landschap nog tastbaar. Hoewel het niet als monument is aangewezen, heeft het in die zin wel enige karakteristieke waarde. Het perceel wordt via de noordwestzijde ontsloten.



*Bestaande situatie in oostelijke richting*

## **2.2. Toekomstige situatie**

In het geldende bestemmingsplan is voor het gehele terrein van het dierenpension een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Doel is om de realisatie van maximaal 20 grondgebonden woningen mogelijk te maken. Dit wijzigingsplan omhelst alleen de functiewijziging van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Met deze functiewijziging wordt een nieuwe economische drager gegeven aan de locatie en blijft het bestaande (karakteristieke) beeld behouden. De ontsluiting van het perceel zal op gelijke wijze plaatsvinden als in de huidige situatie. Op het terrein is voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte (2 parkeerplaatsen) op te lossen. Door deze functiewijziging zal geen verandering van verkeersintensiteiten op omliggende wegen plaatsvinden.

### **3. JURIDISCHE TOELICHTING**

Dit wijzigingsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Woongebieden Maarssenbroek', zoals deze op 31 oktober 2012 onherroepelijk is geworden. De regels van de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' in dit bestemmingsplan, worden met dit wijzigingsplan van toepassing verklaard.

#### **4. BELEIDSKADERS**

In het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Maarssenbroek' is ter plaatse een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisatie van woningbouw. Daarmee is reeds de planologische aanvaardbaarheid van dit initiatief reeds aangetoond. Voldaan wordt aan de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid (zie ook paragraaf 1.3).

Aanvullend kan worden gesteld dat het een functiewijziging betreft van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Met dit plan worden geen extra wooneenheden gerealiseerd, geen sprake is van een zogenaamd 'stedelijke ontwikkeling'. De locatie is binnenstedelijk gelegen, toetsing aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is derhalve niet noodzakelijk.

## 5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

Econsultancy heeft in het kader van de bestemmingswijziging de milieukundige aspecten beschouwd (Econsultancy, 'Beschouwing milieukundige aspecten bestemmingsplan wijziging Haarrijnweg 5 te Maarssen in de gemeente Stichtse Vecht', project STV.STV.BPW, rapportnummer 15094059, 1 oktober 2015). In het rapport, dat als separate bijlage is toegevoegd, worden de volgende conclusies getrokken:

### Geluid

De onderhavige woning is in dit kader al reeds bestaande situatie. De woning wordt niet in de richting van de geluidsbronnen uitgebreid. In kader van de planvorming is een beknopt akoestisch onderzoek uitgevoerd (Omgevingsdienst regio Utrecht, Z-2015-22655 / 24827, 11 november 2015).

Uit het onderzoek blijkt dat de gecumuleerde geluidsbelasting  $L_{RL,CUM}$  ten hoogste 59 dB bedraagt; dit is ruim onder de maximale ontheffingswaarde. Hieruit volgt dat de gecumuleerde geluidsbelasting niet leidt tot een onaanvaardbare geluidsbelasting. Tevens is geconcludeerd dat bron- en/of overdrachtsmaatregelen niet doelmatig zijn en bezwaren ontmoet van financiële aard.

Om het plan te kunnen realiseren moet conform de Wet geluidhinder een ontheffing hogere waarden worden verleend. Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden uit de beleidsregel hogere waarden, waardoor een hogere waarde kan worden verleend. De hogere waarden procedure zal gelijktijdig gelopen worden met de wijzigingsprocedure.

### Bedrijven en milieuzonering

De onderhavige woning ligt nabij het nieuw opgerichte gemaal Haarrijn. Het bouwvlak van de woning wordt niet in de richting van het gemaal uitgebreid. Daar feitelijk geen verandering gaat optreden, het is en blijft een woning, kan geconcludeerd worden dat er geen akoestisch onderzoek nodig is.

### Externe veiligheid

In de nabijheid van de woning zijn de spoorlijn Amsterdam – Utrecht en het Amsterdam Rijnkanaal gelegen. De woning is niet gelegen in een  $10^{-6}$ /jr PR-contour. Verder kan geconstateerd worden dat het aantal aanwezigen door deze functiewijziging niet zal toenemen. Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn.

### Geurhinder en veehouderij

Tussen de omliggende veehouderijen en de woning zijn reeds woningen of andere geurgevoelige objecten dichterbij gelegen, die binnen het bestemmingsplan Maarssenbroek Woongebied gelegen zijn. Daar door de functiewijziging geen bouwvlak vergroting richting de veehouderij behelst, zal de eventuele geurbelasting niet toenemen. Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect geurhinder en veehouderij geen belemmeringen zijn.

**Luchtkwaliteit**

Het plan voorziet in de functiewijziging van 'bedrijfswoning' naar 'wonen'. Door deze wijziging zal de bestemming niet komen te vallen onder het Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen). Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn.

**Waterhuishouding**

In het nabijheid van het plangebied liggen twee waterkeringen. Ten noorden van het plangebied ligt een regionale waterkering en ten oosten van het plangebied ligt een niet-direct-kerende primaire waterkering. De waterkeringen bestaan uit een waterstaatswerkzone en een beschermingszone. Binnen de waterstaatswerkzone zijn geen ontwikkelingen toegestaan. Het initiatief betreft echter een functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. De ruimtelijke situatie ter plaatse van het plangebied blijft derhalve ongewijzigd.

Het plan heeft geen effect op de waterveiligheid en het watersysteem en voldoet derhalve aan het standstill beginsel. In het bestemmingsplan is, conform de geldende regeling, een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen.

**Conclusie**

Uit onderzoek komt naar voren dat er voor de onderzochte aspecten, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geurhinder en veehouderij en bedrijven en milieuzonering, geen belemmeringen zijn geconstateerd.

## **6. UITVOERBAARHEID**

### **6.1. Economische uitvoerbaarheid**

De gemeente Stichtse Vecht heeft ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst getekend, als bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening. Gelet op de aard van de ontwikkeling en de eigendomssituatie behoeft voor de financiële haalbaarheid van dit project niet te worden gevreesd: het project is financieel uitvoerbaar. De kosten zijn dankzij de anterieure overeenkomst anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig is. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gewaarborgd.

### **6.2. Overleg en procedure**

Een wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp-wijzigingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders voor zes weken ter inzage wordt gelegd. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen, stelt het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vast. Daarbij worden de ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In het kader van de planprocedure van dit wijzigingsplan zal ook het vooroverleg plaatsvinden met betrokken instanties.

## **7. EINDCONCLUSIE**

Het initiatief betreft een functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. De ruimtelijke situatie ter plaatse van het plangebied blijft derhalve ongewijzigd. De functie is planologisch goed te verantwoorden gezien het feit dat de woonfunctie reeds in het huidig bestemmingsplan is opgenomen middels een wijzigingsbevoegdheid. Met betrekking tot de omgevingsaspecten is voldoende verantwoord waarom het plan haalbaar en uitvoerbaar is. Aangezien het initiatief uitgaat van functiewijziging heeft het plan geen tot nauwelijks effect op de omgevingsaspecten. Tot slot wordt het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar geacht.