

Gemeente Maarssen

Bestemmingsplan “Maarssenbroek Werkgebied”



27 februari 2006

Gemeente Maarssen

Bestemmingsplan “Maarssenbroek Werkgebied”

INHOUD:

- TOELICHTING
- VOORSCHRIFTEN
- KAART

Goedgekeurd bij besluit van gedeputeerde staten van Utrecht.
Datum: 17 oktober 2006
Nummer: 2006REG002644i

Goedkeuring onthouden aan de op de plankaart, blad 2, aangegeven
geluidscontouren

Behoort bij uitspraak Raad van State
Datum: 13 juni 2007
Nummer: 200608581/1

Goedkeuring onthouden artikel 26b lid 2.1 van de voorschriften

Werknummer : 253.600.00
Datum : 27 februari 2006

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap B.V.
Rotterdam

Procedureoverzicht

	Datum	Opmerkingen
Concept	Augustus 2004	
Voorontwerp	22 september 2004	
• Inspraak		
• Overleg		
Ontwerp	6 juli 2005	
• Ter inzage	16 september 2005	
Vaststelling	27 februari 2006	
Goedkeuring		
Onherroepelijk		

Goedgekeurd bij besluit van gedeputeerde staten van Utrecht.

Datum: 17 oktober 2006

Nummer: 2006REG002644i

Goedkeuring onthouden aan de op de plankaart, blad 2, aangegeven geluidscontouren

Behoort bij uitspraak Raad van State

Datum: 13 juni 2007

Nummer: 200608581/1

Goedkeuring onthouden artikel 26b lid 2.1 van de voorschriften

TOELICHTING

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging van het plangebied	1
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	2
1.4.	Leeswijzer	2
2.	Beleid	3
2.1.	Rijksbeleid	3
2.1.1.	Nota Ruimte	3
2.1.2.	Besluit externe veiligheid inrichtingen 7 oktober 2004	5
2.2.	Provinciaal beleid	7
2.2.1.	Streekplan 2005-2015	7
2.2.2.	Waterhuishoudingsplan Provincie Utrecht 2005-2010	7
2.3.	Overige regionale overheden	10
2.3.1.	Regionaal Structuurplan van het BRU	10
2.3.2.	Regionaal Verkeer- en Vervoerplan 2004	12
2.4.	Gemeentelijk beleid	13
2.4.1.	Structuurvisie Cultuurhistorie en Kwaliteit 2005	13
2.4.2.	Welstandsnota 2004	13
2.4.3.	“Maatwerk voor Maarssen”	13
2.4.4.	Gemeentelijk Verkeer en Vervoers Plan (GVVP)	14
2.4.5.	Vuurwerkbeleid gemeente Maarssen (27 juni 2005)	15
2.4.6.	Natuurbeleidsplan Ecologische Infrastructuur	17
3.	Inventarisatie en analyse	19
3.1.	Ontstaansgeschiedenis	19
3.2.	Gebiedsbeschrijving	21
3.2.1.	Ruimtelijke beschrijving	21
3.2.2.	Verdichting en zonering	25
3.2.3.	Functionele beschrijving	27
3.3.	Mobiliteit	33
3.3.1.	Infrastructuur	33
3.3.2.	Vestigingsmilieus en mobiliteit	36
3.3.3.	Parkeervoorzieningen	37
3.3.4.	Monitoring mobiliteit	40
3.3.5.	Conclusies	40
3.4.	Kabels, leidingen en riolering	41
3.5.	Water	43
3.5.1.	Algemeen	43
3.5.2.	Gebiedsindeling en gebiedskenmerken	43
3.5.3.	Beleidskaders water	45
3.5.4.	Waterbeheer	49
3.5.5.	Watersysteem	51

3.5.6.	Ontwikkelingen per gebied	52
3.5.7.	Veiligheid	54
3.5.8.	Conclusies	54
3.6.	Groen en ecologie	55
3.7.	Wonen	57
3.8.	Monumenten en archeologie	59
4.	Nader Onderzoek	61
4.1.	Geluidhinder	61
4.1.1.	Verkeerslawaaï	61
4.1.2.	Industrielawaaï	61
4.1.3.	Geluidsnormering voor dit plangebied	62
4.1.4.	Geluidsscherm	63
4.1.5.	Railverkeerslawaaï	64
4.2.	Bodem	64
4.2.1.	Bodembedreigende activiteiten	64
4.2.2.	Aanwezige bodemverontreiniging	64
4.2.3.	Grondverzet	65
4.2.4.	Ontwikkelingsgebied	65
4.3.	Externe veiligheid	65
4.3.1.	Zuilense Ring	65
4.3.2.	Amsterdam-Rijnkanaal	67
4.3.3.	Spoorlijn Breukelen – Utrecht	67
4.3.4.	LPG-tankstations	67
4.3.5.	Vuurwerk	69
4.4.	Luchtkwaliteit	71
4.5.	Sociale veiligheid	72
5.	Uitgangspunten en doelstellingen	75
5.1.	Belangrijkste conclusies uit de analyse	75
5.2.	Plansystematiek	77
5.3.	Ontwikkelingslocatie(s)	79
6.	Juridische verantwoording	81
6.1.	Inleiding	81
6.2.	Toelichting op de kaart	81
6.3.	Toelichting op de voorschriften	82
7.	Overleg en inspraak	93
7.1.	Reeds gevoerd overleg	93
7.2.	Inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan	93
7.3.	Overleg met andere overheden en betrokken instanties	94
8.	Financiële uitvoerbaarheid	97

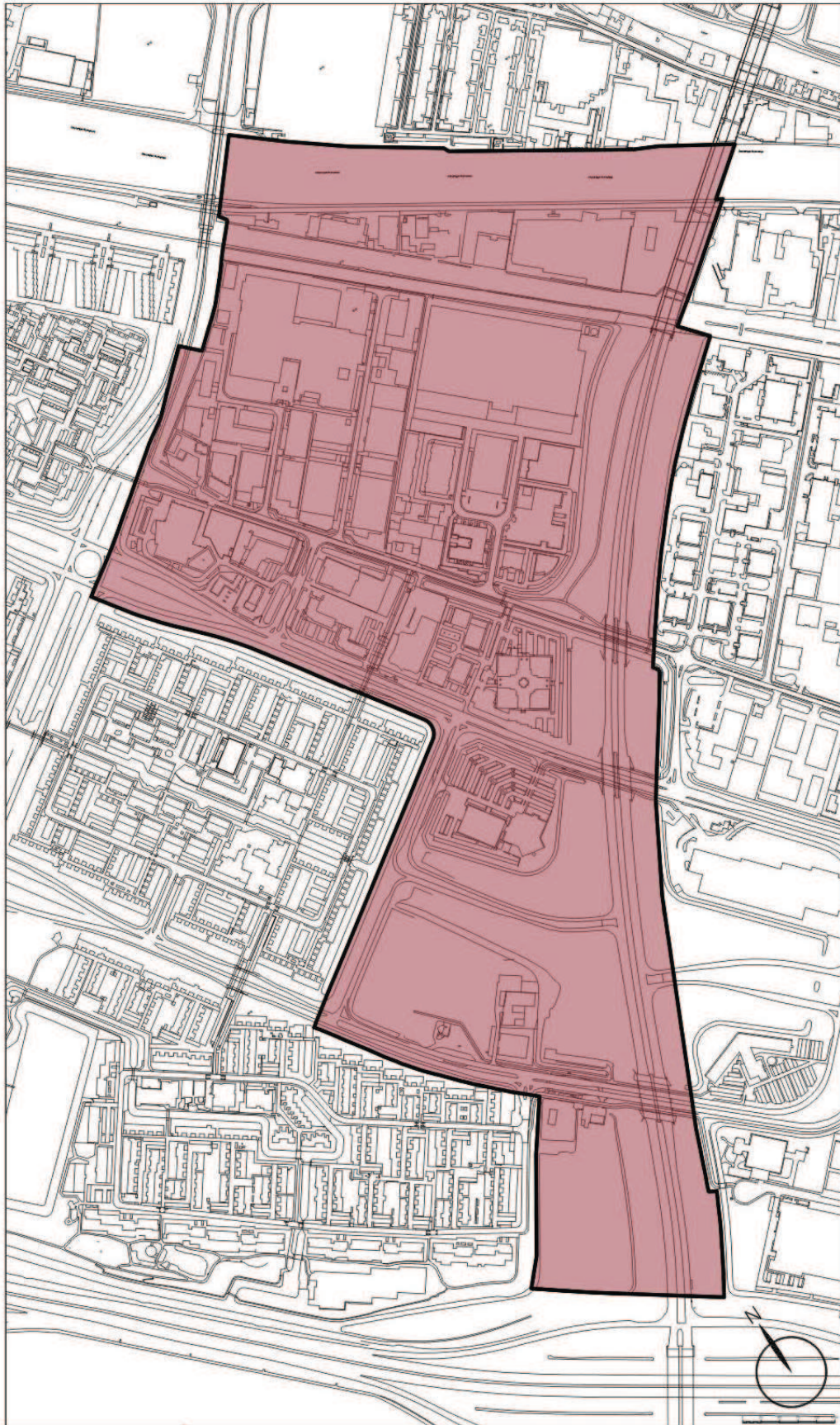
Bijlagen bij de toelichting:

- I Overzicht van de in het plangebied aanwezige bedrijven
- II Quickscan Flora en Fauna Kwadrant
- III Verslag inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan
- IV Vuurwerkbeleid gemeente Maarssen

Afzonderlijke bijlagen:

- Integraal geluidonderzoek Maarssenbroek – Milieudienst NWU (1 december 2000)
- Onderzoek Luchtkwaliteit Bestemmingsplan Maarssenbroek Werkgebied – Aveco de Bondt (15 juni 2005)
- Mobiliteitstoets ontwikkeling Noordwestelijk Kwadrant Maarssenbroek – Delft Infra Advies (15 juni 2005)
- Externe veiligheid LPG-station Noordwestelijk Kwadrant Maarssen – Arcadis (30 mei 2005)

Ligging plangebied



1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan vormt voor (gedeelten van) zes bestemmingsplannen in Maarssenbroek de herziening.

Doelstellingen:

- Het bestemmingsplan “Maarssenbroek Werkgebied” geeft een adequate en flexibele regeling voor de huidige bebouwing en functies;
- Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor de ontwikkeling van het noordwestelijke Kwadrant naar bedrijven en kantoren;
- Het bestemmingsplan biedt een adequate regeling voor de vestiging van detailhandel in volumineuze goederen waarbij de verkeersafwikkeling een belangrijk toetsingskader is;
- Het bestemmingsplan gaat uit van een zonering van zwaardere categorie 4 bedrijven langs het spoor en het Amsterdam-Rijnkanaal en lichte categorie 2 en 3 bedrijven en kantoren langs de woonconcentraties;
- In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de grenscorrectie tussen de gemeente Maarssen en Utrecht waarbij een groot deel van het bedrijventerrein “Maarssenbroek” Utrechts grondgebied is geworden. Het plangebied beslaat nu nog het gebied ten noorden van de Zuilense Ring (inclusief de Zuilense Ring);
- Het bestemmingsplan heeft aandacht voor aspecten als verkeer, externe veiligheid, luchtkwaliteit en water.

Dit bestemmingsplan draagt een sterk integraal karakter, waarin de verschillende in het plangebied vertegenwoordigde belangen met elkaar in verband worden gebracht.

1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft een bedrijven- en kantorenterrein en een klein groengebied in het zuiden van de gemeente Maarssen, begrensd door de Zuilense Ring (gemeentegrens) aan de zuidoostzijde, de plangrenzen van de bestemmingsplannen “Maarssenbroek Woongebied” en “Maarsser Bruglocaties” aan de noordwestzijde en de oostelijke oever van het Amsterdam-Rijnkanaal.

De Ruimteweg en de Floraweg, welke de verbinding vormen tussen het woongebied Maarssenbroek en bedrijventerrein Lage Weide lopen in zuidoostelijke richting door het gebied. Samen met de Amsterdamse Slag fungeren deze wegen tevens als op- en afritten van de Zuilense Ring.

1.3. Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Maarssenbroeksedijk; vaststelling raad 24 september 1984; gedeeltelijke goedkeuring G.S. 9 april 1985;
- Maarssenbroek; vaststelling raad 21 juni 1989; goedkeuring G.S. 10 oktober 1989;
- Bestemmingsplan "Spoorverdubbeling": vaststelling raad 28 september 1998 goedkeuring G.S. 11 mei 1999;
- Binnenweg - Friezenbuurt, vaststelling 6 juni 1988, goedkeuring G.S. 11 oktober 1988;
- Maarsserbrug locaties, vaststelling 19 april 2001, goedkeuring G.S. 27 november 2001;
- 'Zuid + partiële herziening', vaststelling 3 april 1989, goedkeuring G.S. 14 november 1989.

1.4. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het relevante beleid van de diverse overheden en de betekenis daarvan voor het plangebied. In hoofdstuk 3 worden de resultaten van inventarisaties en analyse beschreven. Hoofdstuk 4 geeft de resultaten van het specifiek onderzoek dat is uitgevoerd om de haalbaarheid van het plan te toetsen. In hoofdstuk 5 worden op basis van het voorgaande uitgangspunten en doelstellingen geformuleerd. Op basis hiervan is de plansystematiek opgesteld, die in dit hoofdstuk wordt beschreven en onderbouwd. Ook de ontwikkeling van het noordwestelijk Kwadrant komt hier aan bod. In hoofdstuk 6 wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan toegelicht. De verschillende onderdelen van het bestemmingsplan worden kort toegelicht en alle onderscheiden bestemmingen worden beschreven. De resultaten van inspraak en het gevoerde overleg ex artikel 10 Bro worden in hoofdstuk 7 belicht. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de uitvoeringsaspecten. Aandacht wordt daarbij gegeven aan de handhaving en de economische haalbaarheid.

2. Beleid

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Nota Ruimte

Nadat de regering in 2002 deel 3 had vastgesteld van de Vijfde Nota voor de Ruimtelijke Ordening, is de Stellingnamebrief verschenen waarin de regering afstand neemt van enkele beleidsuitgangspunten van de Vijfde Nota. Vervolgens is de Nota Ruimte verschenen, die vooral een wijziging betekent in de manier waarop beleid wordt vormgegeven en wordt geïmplementeerd. De Nota Ruimte neemt wel de lagenbenadering over van de Vijfde Nota. Deze beziet de ruimte in een drietal lagen, namelijk

1. ondergrond; bodem en watersystemen vormen een groen-blauw raamwerk;
2. netwerken; lijnen en punten in de ruimte die tezamen de infrastructuur vormen. Deze bepalen samen met het groen-blauw raamwerk het ruimtelijk raamwerk.
3. occupatie; het fysieke patroon dat voortkomt uit het gebruik dat mensen maken van de ondergrond en de netwerken; ook de aanwezigheid van dichte bossen valt hieronder.

De lagenbenadering en de berekende ruimtebehoefte per functie dienen te resulteren in het vastleggen van nieuwe bebouwingsmogelijkheden in de vorm van (rode) contouren rond de bestaande stedelijke gebieden en groene contouren ter bescherming van belangrijke landschappen en natuurgebieden. Gemeenten dienen, voordat ze hun blik richten op het buitengebied, eerst aan te tonen dat ze geen mogelijkheden meer hebben voor herstructurering, intensivering en transformering/functiewijziging van bestaand stedelijk gebied.

Op 27 april 2004 werd de Nota Ruimte gepresenteerd. De Nota Ruimte legt accenten op de ontwikkelingsmogelijkheden voor de economie en op het waarborgen van waardevolle groengebieden. In de nota wordt gekozen voor het uitgangspunt: decentraal wat kan, centraal wat moet. De uitvoeringsagenda van de Nota Ruimte biedt tot 2014 inzicht in de uitvoering van het rijksbeleid. Het accent op de economie betekent dat investeringen worden gedaan om de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. De aandacht concentreert zich op grote rijksinvesteringen, in totaal ongeveer twintig miljard euro.

Een goede regionale bereikbaarheid en de beschikbaarheid van voldoende bedrijventerreinen van de juiste kwaliteit, is essentieel voor het stedelijk vestigingsklimaat en de kracht van de steden. In veel Nederlandse regio's is sprake van een krappe voorraad aan bedrijventerreinen. Het rijk stimuleert de ontwikkeling van nieuwe terreinen en de modernisering van reeds bestaande, soms verouderde terreinen. Revitalisering van deze bedrijventerreinen leidt niet alleen tot een hogere productiviteit en een efficiënter ruimtegebruik, maar kan ook de leefbaarheid vergroten.

Het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen (ABC-locatiebeleid) en het locatiebeleid voor Perifere en Grootschalige Detailhandelsvestiging (PDV/GDV-beleid) worden vervangen door een integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen. Het locatiebeleid heeft er

aan bijgedragen dat er in Nederland, in tegenstelling tot het buitenland, nauwelijks weidewinkels zijn. Dit locatiebeleid wordt nu gedecentraliseerd naar de provincies en – voorzover het vraagstukken binnen regio's betreft, naar de WGR-plusregio's. Het doel van het nieuwe locatiebeleid is een goede plaats te bieden voor ieder bedrijf, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kracht van steden en dorpen. Wat een 'goede' plaats is, wordt niet precies beschreven, maar er dient wel te worden voldaan aan enkele regels, die gericht zijn op de gewenste basiskwaliteit. De provincie en de WGR-plusregio's krijgen een grote vrijheid om te bepalen wat een 'goede' plaats is.

Het nieuwe locatiebeleid dient verschillende doelstellingen:

- Economische ontwikkelingsmogelijkheden: het bieden van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor bedrijvigheid en voorzieningen;
- Bereikbaarheid: het optimaal gebruik van alle vervoersmogelijkheden voor personen en goederen over de weg, het spoor en het water;
- Leefbaarheid: kwaliteit en variatie in vestigingplaatsen voor alle stedelijke activiteiten, functiemenging en kwaliteit van de leefomgeving (veiligheid, emissies en geluid).

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en gevarieerd aanbod van locaties voor bedrijven en voorzieningen, een aanbod dat moet zijn afgestemd op de vraag. Provincies en – voorzover het om regionale vraagstukken gaat – de WGR-plusregio's concretiseren het integrale locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen in het ruimtelijke en het verkeers- en vervoersbeleid. Essentieel is hierbij dat zij ten minste regels en criteria bevatten die waarborgen dat:

- bestaande en nieuwe bedrijven en voorzieningen die uit oogpunt van veiligheid, hinder en verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn in of nabij woonbebouwing, ruimte wordt geboden op specifieke daarvoor te bestemmen (bedrijven)terreinen;
- aan nieuwe en zo mogelijk ook aan bestaande bedrijven en voorzieningen met omvangrijke goederenstromen en/of een omvangrijke verkeersaantrekkende werking ruimte wordt geboden op locaties met een goede aansluiting op (bestaande) verkeers- en vervoersverbindingen van bij voorkeur verschillende modaliteiten (multimodale ontsluiting).

Het beleid richt zich op de ontwikkeling van voldoende geschikte vestigingsmogelijkheden voor bedrijven en voorzieningen in elke regio, inclusief detailhandel, attractieparken en andere vrijetijdsvoorzieningen, onderwijs, zorg en welzijn, kapitaalsintensieve landbouw en specifieke voorzieningen. Ruimte- en bezoekersintensieve kantoren, winkels en andere voorzieningen passen bij uitstek in goed en veelzijdig bereikbare centra, waar ruimte is voor wonen, werken, winkelen en voorzieningen.

De meeste bedrijven en voorzieningen en ook de grootste aantallen werkenden, zijn nog te vinden in de gemengde woon- en werkgebieden. De ruimtelijke scheiding tussen wonen en werken neemt toe. Voorzover de schaal, gevaar of hinder van bedrijven en voorzieningen het toelaten, verdient functiemenging voorrang. Juist gemengde woon- en werkgebieden bieden

een aantrekkelijke omgeving met mogelijkheden om lopend of op de fiets tal van bestemmingen te bereiken.

Op specifieke daarvoor bestemde bedrijfslocaties, zijn vooral bedrijven en voorzieningen gevestigd, die door hun aard niet inpasbaar zijn in centra of wijken. Het is zaak te zorgen dat er ruimte beschikbaar blijft voor dit soort activiteiten. In dit nieuwe, integrale locatiebeleid is het wenselijk over te gaan tot het specifiek aanwijzen van bedrijventerreinen bestemd voor inrichtingen waarin gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, verwerkt en/of opgeslagen. Daarmee wordt het zoveel mogelijk bij elkaar vestigen van producenten en gebruikers van gevaarlijke stoffen mogelijk gemaakt. Vanwege het doorgaans bovenlokale karakter spelen de provincies hierbij een coördinerende rol. De vestiging van andersoortige bedrijvigheid in dergelijke concentratiegebieden moet worden voorkomen vanwege het ruimtebeslag op de gereserveerde 'risico-ruimte'.

Zie tevens hoofdstuk 3.5 Water.

2.1.2. Besluit externe veiligheid inrichtingen 7 oktober 2004

Het externe veiligheidsbeleid is sterk in ontwikkeling. Voor gemeenten zijn vooral het Besluit externe veiligheid inrichtingen, de Circulaire risicobenadering vervoer gevaarlijke stoffen en het Registratiebesluit van belang. In het laatste geval gaat het om het verplicht opnemen van risicovolle bedrijven in het register van het RIVM (rijksinstituut voor milieuhygiëne).

Op 28 oktober 2004 is het Besluit Externe veiligheid inrichtingen in werking getreden. Het besluit verplicht gemeenten om risicovolle situaties van inrichtingen ten opzichte van kwetsbare bestemmingen binnen 3 jaar te saneren. Criterium daarbij is dat het plaatsgebonden risico groter is dan 10-5. Voor gevallen waarbij het risico groter is dan 10-6 geldt dat voor 2010 moet worden gesaneerd. Wat betreft het groepsrisico wordt een motiveringsplicht wettelijk geregeld.

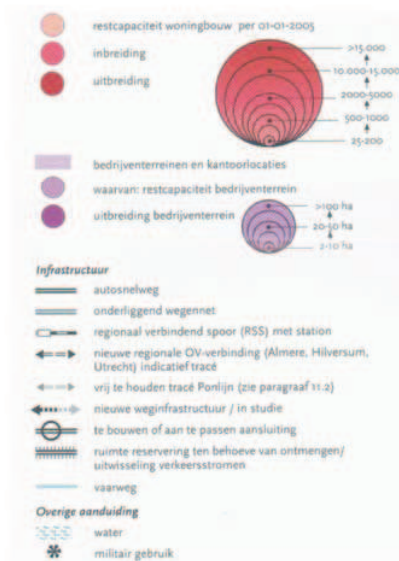
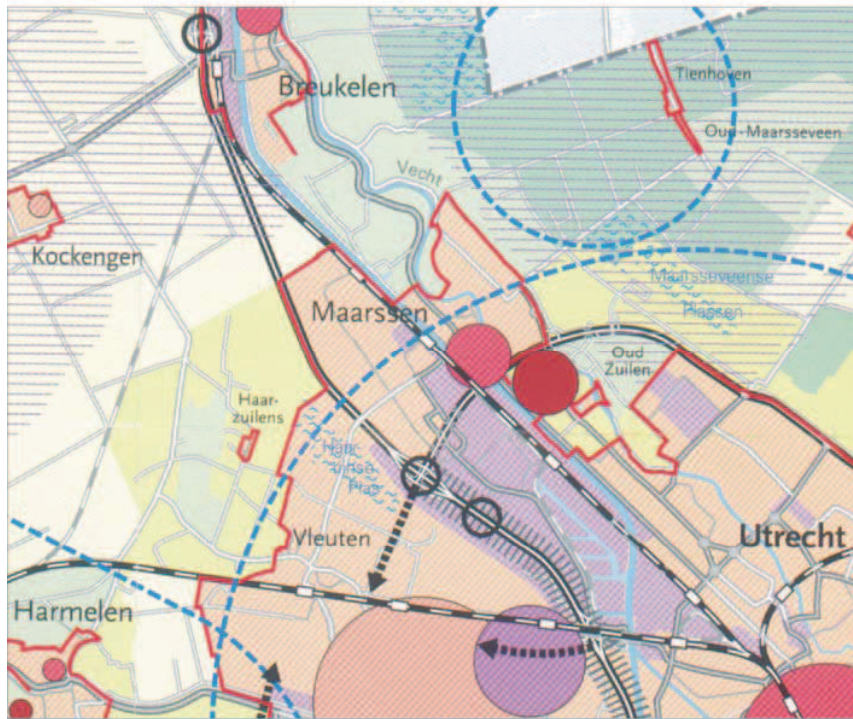
Het Besluit Externe veiligheid werkt door in het milieubeleid en in de ruimtelijke ordening. Het stelt dan ook vooral nadere eisen voor milieuvergunningen en voor bestemmingsplannen.

Voor gemeenten betekent dit vooral:

1. het vastleggen van veiligheidszones in bestemmingsplannen;
2. actualisatie van milieuvergunningen;
3. het opnemen in milieuvergunningen van het Groepsrisico, met een wettelijke adviesrol voor de regionale brandweer;
4. sanering van bestaande situaties die in strijd zijn met de grenswaarden uit het besluit, voor zover er geen andere oplossingen mogelijk zijn.

Voor het plangebied Maarssenbroek werkgebied is vooral het Besluit Externe veiligheid inrichtingen van belang. De gemeente past de regels uit het besluit toe.

Streekplan 2005-2015



Toelichting bestemmingsplan "Maarssebroek werkgebied"

27 februari 2006

Werknummer 253.600.00

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Streekplan 2005-2015

Het Streekplan 2005-2015 is op 13 december 2004 door provinciale staten vastgesteld. Het plangebied ligt binnen de rode contouren en heeft de aanduiding "Bedrijventerreinen en kantorenlocaties" gekregen. De provincie acht het van belang dat er ruimte is voor de eigen Utrechtse groei en voor nieuwe bedrijven met een duidelijke meerwaarde voor de regio zoals kennisintensieve bedrijven, ICT, life science en dienstverlening. Nieuwe grootschalige industriële en logistieke ondernemingen wil zij niet aantrekken.

In het Streekplan wordt uitgegaan van zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijfslocaties, zowel op bestaande (herstructurerings)locaties als op nieuwe locaties. Op bestaande bedrijventerreinen wordt gestreefd naar intensief ruimtegebruik. Voorbeelden van zorgvuldig en intensief ruimtegebruik zijn onder meer:

- meervoudig ruimtegebruik door menging van functies door bijvoorbeeld parkeren op het dak en overkluizing van infrastructuur;
- ondergronds bouwen, bijvoorbeeld voor parkeren, opslag of andere activiteiten die minder van het daglicht afhankelijk zijn;
- gestapeld bouwen in de bestaande stad;
- ondergrondse infrastructuur, zoals ondergronds transport van personen en goederen en ondergrondse aanleg van nutsvoorzieningen;
- regionale bedrijventerreinen die voor meerdere gemeenten een functie vervullen;
- centrale parkeervoorziening;
- collectieve voorzieningen op bedrijven- of kantorenparken zoals een brandstofpunt, fitnessruimte en kinderopvang;
- parkmanagement, bijvoorbeeld door het organiseren van gezamenlijke opslag en afvalverzameling;
- opeenvolgend gebruik van gebouwen, bijvoorbeeld 's avonds cursussen geven in een schoolgebouw.

Deze concrete maatregelen zullen leiden tot een duurzame ruimtelijk-economische ontwikkeling. Ten aanzien van bestaande bedrijventerreinen kan herstructurering een goede aanleiding zijn om het ruimtegebruik van het terrein nog eens onder de loep te nemen.

De provincie Utrecht wil voldoende aanbod bieden van hoogwaardige (kantoren)locaties voor bedrijven die binnen Utrecht groeien of zich verplaatsen. Een goede verkeersontsluiting en beschikbaarheid van openbaar vervoer op kantorenlocaties zijn noodzakelijk.

Detailhandel

De dynamiek in de detailhandel leidt de laatste jaren tot steeds snellere veranderingen. Het toenemend belang van o.a. bereikbaarheid, parkeren, kwaliteit en gemak hebben gevolgen voor het ruimtelijk koopgedrag en de locatievoorkeuren van winkelbedrijven. Ten aanzien van

	1. Nationaal stedelijk werkmilieu	2. Regionaal stedelijk werkmilieu	3. Gemengd woon/werkmilieu	4. Specifiek voorzieningenmilieu	5. Algemeen bedrijvenmilieu	Bedrijven met als onderverdeling:	
						5.1 Specifiek ontsloten	5.2 Specifiek kantoren
Locatie	Bij belangrijkste openbaar vervoer knooppunten, nabij historische binnensteden	Centra van middelgrote kernen	In steden en dorpen waar woonfunctie dominant is	Specifieke werklocaties, grootschalig met (boven)regionale functie en uitstraling, grote publieksaantrekkende werking	Bedrijven die qua schaal of functioneren (milieuhinder of onveiligheid) niet passen in directe woonomgeving	Nabij hoofdinfrastructuur van wegen, water en/of spoor	Nabij hoofdinfrastructuur
Functies	Kantoren, voorzieningen, wonen, grootschalige detailhandel en leisure	Kantoren, voorzieningen en wonen	Wonen, kleinschalige functies met minimale hinder voor omwonenden	Grootschalige detailhandel, ziekenhuizen, onderwijs, zorginstellingen, weggebonden horecavoorzieningen, discotheken, sportcomplexen	Regionale en lokale bedrijven, voorzieningen. Geen zelfstandige kantoren	Grootschalige distributen en logistiek. Geen zelfstandige kantoren	Kantoren en kantoorachtige bedrijven met hoogwaardige uitstraling en (boven) regionale functie met noodzaak van goede autobereikbaarheid
Ruimtegebruik	Intensief	Intensief	Weinig intensief, plaatselijk intensief	Intensief, meervoudig	Intensief, minimale bebouwingsoppervlakte en bouwhoogte	Extensief, minimale bebouwingsoppervlakte en bouwhoogte	Intensief, minimale bebouwingsoppervlakte en bouwhoogte
Bereikbaarheid:							
Openbaar vervoer	Goed, nationaal netwerk/knooppunt	Goed, regionaal netwerk/knooppunt	Matig, lokaal netwerk	Op maat, afhankelijk van functies	Matig, lokaal netwerk	Slecht, weinig of niet aanwezig	Goed, regionaal netwerk, hoogwaardig
Autoverkeer	Matig, ertoeegangsweg, indirect naar hoofdwegennet, transferia	Redelijk tot goed, ertoeegangsweg	Goed, ertoeegangsweg	Goed, gebiedsontsluitingsweg	Goed, gebiedsontsluitingsweg, eventueel ertoeegangsweg	Zeer goed, gebiedsontsluitingsweg nabij stroomweg	Zeer goed, gebiedsontsluitingsweg nabij stroomweg
Langzaam verkeer	Goed bereikbaar met de fiets	Goed bereikbaar met de fiets	Goed bereikbaar met de fiets	Goed indien aan rand van de stad	Goed indien in stedelijk gebied of aan de rand daarvan	nvt	Goed indien aan rand van de stad
Parkeren	Inpandig	Inpandig	Op eigen terrein of collectief	Gebouwde parkeervoorzieningen, inpandig	Parkeren collectief of op eigen terrein. Minimum parkeernorm	Parkeren op eigen terrein. Minimum parkeernorm	Parkeren collectief of op eigen terrein, inpandig of ondergronds

detailhandel wil de provincie ruimte bieden om bewegingen in vraag en aanbod mogelijk te maken, onder voorwaarde dat de voorzieningenstructuur niet fundamenteel wordt aangetast.

Locatiebeleid

Bij het nieuwe locatiebeleid van de Provincie Utrecht is maatwerk het uitgangspunt. Naast bereikbaarheid zijn economische ontwikkelingsmogelijkheden, kwaliteit van de leefomgeving en ruimtelijke kwaliteit belangrijke criteria voor het toedelen van ruimte aan bedrijven. Hierbinnen wordt extra aandacht gegeven aan onderwerpen als intensief ruimtegebruik, functiemenging, milieukwaliteit en veiligheid. Het locatiebeleid wordt daarmee eerder een vestigingsbeleid. In bestemmingsplannen dient dit locatiebeleid te worden geïmplementeerd. Er worden zeven vestigingsmilieus onderscheden. Als uitgangspunt is mengen waar mogelijk en ontmengen waar nodig gehanteerd.

Bijgaande tabel geeft een schema van de verschillende vestigingsmilieus van het locatiebeleid van het Streekplan.

Infrastructuur

Bij de keuze van nieuwe locaties voor woningbouw en bedrijventerreinen wordt uitgegaan van het bestaande infrastructurele netwerk. Uitgangspunt is een betere benutting van de bestaande infrastructuur voor de auto. Nieuwe woon- en werkgebieden dienen goed bereikbaar en ontsloten te zijn. Goede voorzieningen voor openbaar vervoer en fiets moeten tijdig beschikbaar zijn. In dit verband is het nieuwe locatiebeleid van belang. De bereikbaarheid van nieuwe bedrijventerreinen en voorzieningen wordt beschouwd als een van de belangrijkste wegingsfactoren bij de keuze van locaties. Consequenties voor leefbaarheid en veiligheid als gevolg van nieuwe verplaatsingen moeten worden meegenomen.

Strategisch Mobiliteitsplan Provincie Utrecht 2004-2015

De provincie Utrecht ziet het als haar taak om tegemoet te komen aan die wensen uit de samenleving: meer verplaatsingen, maar ook een kwalitatief betere en veiliger leefomgeving. Dit alles in samenhang met de beheerstaak die de provincie heeft over ongeveer 300 km weg. In het Strategisch Mobiliteitsplan Provincie Utrecht (SMPU) is een reeks van concrete projecten geformuleerd om aan die wensen en het beheer tegemoet te komen. De relevante punten van het Strategisch Mobiliteitsplan Provincie Utrecht 2004-2015 staan ook al genoemd in het Streekplan 2005-2015. Verdere uitwerking van het SMPU 2004-2015 staat in het Regionale Verkeers- en Vervoerplan 2005 van de Bestuur Regio Utrecht.

2.2.2. Waterhuishoudingsplan Provincie Utrecht 2005-2010

Zie hoofdstuk 3.5 Water. Van de gemeente Maarssen zijn nog geen waterplannen beschikbaar.

2.3. Overige regionale overheden

2.3.1. Regionaal Structuurplan van het BRU

Het Intergemeentelijk Structuurplan 1995-2005 van het Regionaal Beraad Utrecht (RBU) is bij de vorming van het Bestuur Regio Utrecht door de gemeenten aanvaard als regionaal structuurplan (RSP). Dit regionaal structuurplan is met een jaar verlengd. Er worden drie verschillende werkmilieus in het plangebied onderscheiden. Het gebied tussen de spoorlijn, de Verbindingsweg, de Nijverheidsweg en de Maarssenbroeksedijk wordt benoemd als zone voor "hoogwaardige kennisgeoriënteerde bedrijvigheid: B-bedrijven". De deelgebieden Planetenbaan en het Kwadrant worden aangeduid als zone voor "non-profit en regionaal georiënteerde dienstverlening: B-kantoren". Een uitzondering hierop vormt het aan het woongebied grenzende deel van het noordwestelijk Kwadrant. Dit gebied is aangeduid als "hoogwaardige kennisgeoriënteerde bedrijvigheid: B-bedrijven". De rest van het plangebied heeft de benaming "logistieke dienstverlening en handel: C-bedrijven" meegekregen. De afspraken over bedrijfsterreinen die in het Regionaal Structuurplan (RSP1) voor Maarssenbroek zijn gemaakt, zijn deels door de gemeente Utrecht gerealiseerd. Zonnebaan II en Maarssenbroeksedijk zijn namelijk na de grenscorrectie naar de gemeente Utrecht gegaan. Beide terreinen zijn wel uitgegeven. Het noordwestelijk Kwadrant is niet gerealiseerd omdat de plannen van het N.O.B. zich wijzigden, waardoor het omroepbedrijf geen gebruik meer maakt van deze locatie. Het terrein is nu in bezit van ontwikkelaars die het in de komende periode willen gaan ontwikkelen.

Bedrijven

Ten aanzien van de ontwikkeling van bedrijven zijn in het RSP 1 de volgende afspraken gemaakt.

Opdracht BRU RSP 1 realisatie bedrijfsterrein (m2)

Project	Afspraak t/m 2005	gerealiseerd	Grondgebied
N.W. Kwadrant	29.000	0	
Zonnebaan II	14.000	14.000	Utrecht
Maarssenbroeksedijk	64.000	64.000	Utrecht
Totaal	107.000	78.000	

De restcapaciteit ten aanzien van bedrijven op grond van het RSP 1 is 29.000 m2 te realiseren op het noordwestelijk Kwadrant.

Kantoren

Ten aanzien van de ontwikkeling van kantoren zijn in het RSP 1 de volgende afspraken gemaakt.

Opdracht BRU RSP 1 realisatie kantoren (m2)

Project	Afspraak t/m 2005	gerealiseerd
Antilopespoor = Maarssebruglocatie	16.000	9.110
Planetenbaan	38.000	31.990
Totaal	54.000	41.100

De restcapaciteit op het project Antilopespoor ten aanzien van de kantoren op grond van het RSP1 is 12.900 m2.

Aanvraag RSP 2 realisatie kantoren op het nw Kwadrant

Het noordwestelijke Kwadrant is het enige overgebleven ontwikkelingsgebied binnen het bedrijventerrein van Maarssen. De gemeente heeft bij het BRU en de provincie aangegeven dat zij de voorkeur geeft aan de ontwikkeling van kantoren op deze locatie. Zij heeft in het kader van RSP2 het BRU verzocht 25.000 m2 kantoren mogelijk te maken op het noordwestelijk Kwadrant. Deze 25.000 m2 wordt in mindering gebracht op de restcapaciteit van 29.000 m2 bedrijven. Voor het noordwestelijk Kwadrant blijft dan nog 3.000 m2 over ten behoeve van de ontwikkeling van bedrijven.

Het nieuwe RSP

Het bestuur regio Utrecht heeft een nieuw regionaal structuurplan (RSP 2005-2015) in voorbereiding met een doorkijk naar 2030. Na een eerste discussieronde met de deelnemende gemeenten over het concept, is op 4 mei 2005 een ontwerp-RSP gepresenteerd. Dit ontwerp-RSP zal ook weer onderwerp van een gespreksronde zijn.

Volgens het RSP 2 moet het ruimtelijk beleid erop zijn gericht de kracht van de regio op het gebied van economie in randstedelijk verband, verder uit te bouwen. Het versterken van de economische positie als kennis- en dienstencentrum in de Randstad, kan worden bereikt door te werken aan:

1. duurzame versterking en vernieuwing van de bestaande economische structuur;
2. uitbreiding van de rol als gastheer;
3. transformatie van verouderde bedrijfsterreinen;
4. verantwoorde en evenwichtige afstemming van vraag en aanbod.

De ruimtelijke randvoorwaarden hiervoor worden vastgelegd in het ontwerp RSP 2.

Vooralsnog gaat de regio ervan uit dat de geplande en in ontwikkeling zijnde bedrijventerreinen, voldoende ruimte bieden, om aan de vraag te voldoen. Ook voor de ontwikkeling van kantoren wordt slechts beperkt een aantal nieuwe locaties aangewezen.

Omvang van het bouwprogramma voor de regio zal tussen de 800.000 en 1.000.000 m2 bruto vloeroppervlak liggen. Per gemeente worden afspraken gemaakt over omvang en locaties en over programma en uitvoering daarvan. Tot de prioriteiten behoort dat marktconform bouwen uitgangspunt is (niet méér faciliteren dan de markt aankan). De basis

voor de programmatische verdeling van het kantoorprogramma over de gemeenten ligt in de volgende criteria:

1. ruimtelijke criteria en prioriteiten vanuit de kadernota;
2. historische afspraken (RSP-1, limitatieve lijst, overige afspraken);
3. praktische en bestuurlijke overwegingen (verdelen lusten en lasten, nieuwe en oude leden BRU, etc.).

De kleine bedrijfsterreinen in de regio worden gestimuleerd kleinschalig door te groeien en waar nodig te moderniseren. Het type bedrijvigheid moet voldoen aan de regionale ambities en mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid.

2.3.2. Regionaal Verkeer- en Vervoerplan 2004

Het RVVP 2004 is gemaakt voor het Bestuur Regio Utrecht-gebied, dit omvat de gemeenten Bunnik, De Bilt, Driebergen-Rijsenburg, Houten, Maarssen, Nieuwegein, Utrecht, Vianen, IJsselstein en Zeist. Het RVVP 2004 en de SMPU 2004-2015 zijn nauw met elkaar verbonden. Het BRU-beleid concentreert zich rond drie thema's: bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid. Omdat mobiliteitsproblemen zich al lang niet meer alleen op de spits concentreren en grootschalige uitbreidingen van infrastructuur vanwege financiële én ruimtelijke beperkingen voorlopig niet aan de orde zijn, kiest het BRU voor 'selectieve bereikbaarheid' als centrale notie. De bereikbaarheid van de ruimtelijke en economische kerngebieden krijgt daarbij de hoogste prioriteit. Deze bereikbaarheid heeft betrekking op alle vervoerwijzen: auto, fiets en openbaar vervoer. Op de Zuilense Ring (NRU), de afslag Maarssen en de A2 richting Amsterdam wordt in 2015 sterke congestie (verkeersophoping) verwacht.

2.4. Gemeentelijk beleid

2.4.1. Structuurvisie Cultuurhistorie en Kwaliteit 2005

De ruimtelijke structuurvisie van Maarssen is door de raad op 27 juni 2005 vastgesteld. In de structuurvisie wordt opgemerkt dat op het bedrijventerrein van Maarssenbroek een verschuiving plaatsvindt. Daarbij maken de ambachtelijk/industriële bedrijven in toenemende mate plaats voor hoogwaardige kantoren en detailhandel in volumineuze goederen. Van een dergelijke ontwikkeling kan een zekere uitstraling worden verwacht. Deze uitstraling kan leiden tot het verdwijnen van kleinschalige en/of economisch zwakke functies op het bedrijventerrein. Het betreft hier vooral bedrijven in de ambachtelijke/industriële sector. Voorts treedt door de hoge bezetting per m² een sterke intensivering van verkeers- en vervoersstromen op. De dimensionering van de diverse ontsluitingswegen is hierop niet berekend. Ook de parkeersituatie in het plangebied verdient aandacht. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot het treffen van diverse verkeers-maatregelen.

2.4.2. Welstandsnota 2004

In de Welstandsnota van Maarssen wordt opgemerkt dat Maarssenbroek werkgebied zich kenmerkt door zijn grootschaligheid en eenvormigheid in bebouwing. De gebouwen hebben veelal een uitgestrekte en rechthoekige plattegrond. Over het algemeen is sprake van een strakke en zakelijke vormgeving. De openbare ruimte is vooral gericht op het parkeren. Materiaaltoepassing is divers, van metselwerk voor de oudere gebouwen, tot moderne gevelmaterialen zoals geprofileerde staalplaten voor de gebouwen van recentere datum. Verspreid in het gebied bevinden zich woningen die door traditionele vormgeving en detaillering afwijken van de rest van de omgeving. De drie kantoortorens aan de Zuilense Ring vallen op door materiaaltoepassing en door hun kwaliteit ten opzichte van de rest van het gebied. Er komen geen monumenten in het gebied voor.

Voor Maarssenbroek werkgebied geldt het reguliere welstandsniveau. Waar mogelijk is het beleid gericht op verbetering van de samenhang in het gebied en het bevorderen van de architectonische kwaliteit. Met name aan de randen van het gebied dient extra aandacht te worden besteed aan de uitstraling van de bebouwing.

2.4.3. “Maatwerk voor Maarssen”

In het onderzoek “Maatwerk voor Maarssen; een toekomstgerichte positionering van de winkelgebieden in Maarssen” (Ecorys/Kolpron, 2003) is het bedrijventerrein (“industrieterrein”) Maarssenbroek aangewezen als een retailcluster met volumineuze detailhandel (PDV) en een Boni supermarkt. Deze cluster heeft, net als een aantal buurtwinkelcentra een ondersteunende functie ten aanzien van de twee grote winkelclusters, Maarssen-dorp en Bisonspoor. De perifere detailhandel op het industrieterrein heeft een wisselend verzorgingsgebied (soms zelfs bovenlokaal) en wordt in de meeste gevallen niet frequent bezocht. Conclusie is dat de gemeente zich in het algemeen restrictief moet

opstellen wat betreft uitbreidingen van deze kleine winkelgebieden indien deze schadelijk zijn voor andere winkelgebieden.

2.4.4. Gemeentelijk Verkeer en Vervoers Plan (GVVP)

Het verkeer- en vervoersysteem kan worden beschouwd als een systeem dat bestaat uit een groot aantal elementen waarvan de infrastructuur, de voertuigen en de verkeersdeelnemers onderdelen zijn die optimaal op elkaar moeten worden afgestemd. Binnen deze systeembenadering wordt uitgegaan van een afstemming tussen functie, vorm en gebruik. In het GVVP van Maarssen is, uitgaande van deze systeembenadering, een overzichtsvisie ontwikkeld waarna op evenwichtige wijze wordt ingezoomd op knelpunten. Elk knelpunt kan worden gezien in relatie tot het totale systeem, zodat (systeem)optimale oplossingen worden gevonden.

De beleidsvisie is door middel van een categorisering van wegen de bestaande inrichting van deze wegen nader te bezien tot de functie en uiteindelijk – indien nodig – overeenkomstig de vastgestelde categorie te herinrichten met als doel de bereikbaarheid, maar ook de verkeersveiligheid en hiermee samenhangend de leefbaarheid op de langere termijn te waarborgen. Het onderscheid ziet er schematisch als volgt uit:

wegfunctie	wegcategorie	snellheid binnen bebouwde kom	snellheid buiten bebouwde kom	wegen in of nabij plangebied
verkeersader	Stroomweg	n.v.t. in Maarssen	100-120 km/h	Zuilense ring
	Gebiedsontsluitingsweg	50 km/h	80 km/h	Ruimtweg/Floraweg
verblijfsgebied	Erftoegangsweg-bedrijvenweg	30 km/h	60km/h	Maarssenbroeksedijk en Kometenweg.
	Erftoegangsweg	30 km/h	60 km/h	Overige wegen in plangebied

In het uitvoeringsprogramma worden een aantal projecten genoemd met betrekking tot het plangebied.

- Snellheidsremmende maatregelen Kruising Verbindingsweg – Ruimtweg (realisatiefase)
- Rotonde Boomstede - afhankelijk van de ontwikkeling van het Kwadrant (planfase)
- Fietsoversteek Maarssenbroeksedijk (realisatiefase)

Gezien de ligging van het bedrijventerrein wordt niet gewerkt met een restrictief locatiebeleid. Wel wordt van bedrijven geëist dat het parkeren op eigen terrein wordt afgewikkeld.

Zuilense Ring

In het zuidwesten van het plangebied wordt binnenkort begonnen aan de verbreding van de Zuilense Ring. Vanaf de aansluiting van de Amsterdamse slag tot aan de A2 wordt een extra rijstrook aangelegd. Tevens wordt er aan de noordzijde van de Zuilense Ring een geluidsscherm aangebracht.

2.4.5. Vuurwerkbeleid gemeente Maarssen (27 juni 2005)

Naast het Vuurwerkbesluit (Vwb) worden de opslag en verkoop van vuurwerk geregeld binnen:

- Het bestemmingsplan (BP);
- De Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
- Gebruiksvergunning brandweer.

Het Vwb vormt de landelijke regelgeving. In het BP en de APV worden de lokale regels vastgelegd. De landelijke regels worden in deze 2 instrumenten toegespitst naar het lokale niveau. De verschillende regulerende instrumenten zorgen voor onoverzichtelijkheid tijdens de toetsing van een aanvraag. Daarom is ervoor gekozen binnen de beleidsnotitie "vuurwerkbeleid gemeente Maarssen" alle van toepassing zijnde instrumenten en regels samen te bundelen waarbij de toespitsing naar het lokale niveau het uitgangspunten vormt. Tevens worden het aantal verkoop- en opslagpunten beperkt en aangegeven waar ze zich mogen vestigen.

Een ondernemer die vuurwerk wil gaan opslaan en verkopen moet volgens het Vwb aan een aantal eisen voldoen. De regels van het Vwb worden in dit beleid niet herhaald, maar worden op een aantal punten verder aangescherpt. Om een vrijstelling te kunnen verlenen van het bestemmingsplan moet de locatie ook aan een aantal ruimtelijke voorwaarden voldoen. Een verzoek zal naast de geldende regels ook op aan de onderstaande beleidsregels worden getoetst:

Bestemmingsplan

1. Binnen de gemeente Maarssen wordt de opslag van professioneel vuurwerk niet toegestaan.
2. Binnen de gemeente Maarssen is de opslag en de verkoop van vuurwerk tot 10.000 kg alleen toegestaan binnen het centrumgebied, de stedelijke randzone en op het bedrijventerrein Maarssenbroek.
3. Binnen de gemeente Maarssen wordt de opslag en de verkoop boven de 10.000 kg consumentenvuurwerk alleen toegestaan in de stedelijke randzone en op het bedrijventerrein.
4. Buiten de centrumgebieden, de stedelijke randzone's en het bedrijventerrein is het niet toegestaan om vuurwerk op te slaan en of te verkopen.
5. Alleen opslag zonder verkoop wordt binnen de gemeente Maarssen niet toegestaan.
6. De inrichting moet beschikken over een bestemming die detailhandel (in volumineuze goederen) mogelijk maakt.
7. Eventuele nieuwe bebouwing t.b.v. vuurwerkopslag moet plaatsvinden binnen het bestaande bebouwingsvlak van het geldende bestemmingsplan.
8. De inrichting die is gelegen in een centrumgebied moet op eigen terrein of in de directe omgeving kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen volgens de publicatie 182; "Parkeercijfers -Basis voor parkeernormering" van de CROW maart 2004.
9. De inrichting in de stedelijke randzone en op het bedrijventerrein moet op eigen terrein kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen volgens de publicatie 182; "Parkeercijfers -Basis voor parkeernormering" van de CROW maart 2004.

Algemene Plaatselijke Verordening

10. Het is alleen toegestaan om op vooraf vastgestelde tijdstippen vuurwerk aan te voeren. De tijdstippen zullen in overleg met de brandweer in de APV vergunning worden opgenomen.

11.

Gemeente Maarssen	Totaal 5 inrichtingen	
Centrumgebied Maarssen-dorp	Maximaal 1 inrichting	Opslag tot 10.000 kg toegestaan
Centrumgebied Maarssenbroek	Maximaal 1 inrichting	Opslag tot 10.000 kg toegestaan
Stedelijke randzone	Maximaal 2 inrichtingen	Opslag meer dan 10.000 kg toegestaan
Bedrijventerrein	Maximaal 1 inrichting	Opslag meer dan 10.000 kg toegestaan

12. Het is niet toegestaan een inrichting voor de opslag en verkoop van vuurwerk te vestigen in de nabijheid van een al bestaand bedrijf dat als risicovol is aangemerkt. Dit om "domino-effecten" te voorkomen.

Gebruiksvergunning brandweer

13. De inrichting moet voor de brandweer vanaf tweezijden door brandweervoertuigen bereikbaar zijn.
14. Opslag en verkoop van vuurwerk is, gezien de veiligheidsafstanden en de hoge concentratie bezoekers, niet toegestaan in de overdekte winkelcentra, zoals Bisonspoor.
15. Als niet aan de voorwaarden van de aanrijroutes voldaan kan worden dient er minimaal tijdens de opslag- en verkoopperiode een automatisch brandmelddetectiesysteem met een directe doormelding naar de brandweer aanwezig te zijn.
16. De inrichtingen moeten door de bij de brandweer in gebruik zijnde regionale sleutelsystemen van buitenaf te openen zijn, zodat elke plaats waar vuurwerk aanwezig mag zijn kan worden bereikt.
17. De verplichte sprinklerinstallatie is voorzien van een hogedrukbrandweer aansluiting van een type die gebruikt wordt door de brandweer Maarssen. Deze aansluiting is aangebracht in de buitengevel nabij de toegang van de inrichting. Over de juiste plaatsbepaling vindt afstemming plaats met de gemeentelijke brandweer.

2.4.6. Natuurbeleidsplan Ecologische Infrastructuur

In het gemeentelijk natuurbeleidsplan is gekozen de ecologische infrastructuur in Maarssen op te zetten voor de doelgroep dagvlinders. De voornaamste redenen daarvoor zijn, dat dagvlinders vanwege allerlei bedreigingen beschermt dienen te worden en hoge eisen stellen aan hun omgeving en ook andere soorten daarom zullen profiteren van maatregelen die voor dagvlinders genomen worden. De ecologische infrastructuur heeft betrekking op het stedelijk gebied. Daaromheen liggen door de provincie aangegeven kern- en natuurontwikkelingsgebieden. De ecologische structuur die in eerste instantie gerealiseerd moet worden, maakt deel uit van de ecologische verbindingzone tussen het Vechtplassengebied en het veenweidegebied. Via het park in Maarssenbroek en de Verbindingsweg loopt deze zone naar Park Vechtenstein en uiteindelijk naar de Maarsseveense Plassen in het buitengebied. De oostelijke berm van de oprit van de Zuilense Ring naar de A2 en de zone aan de westzijde van de spoorlijn zijn van grote betekenis als permanent leefgebied voor dagvlinders. De bermen van de Zuilense Ring, Verbindingsweg, Ruimteweg, Maarssenbroekseslag en Amsterdamseslag vormen in het beleidsplan corridors, dat wil zeggen lijnvormige verbindingroutes, waarlangs soorten zich kunnen verplaatsen tussen verschillende leefgebieden.



Bedrijventerrein Maarssebroeksedijk



Bedrijven- en industriezone Utrecht-Maarsse

3. Inventarisatie en onderzoek

3.1. Ontstaansgeschiedenis

Het gebied van het huidige Maarssen lag al tijdens het Holoceen aan de voet van hoger gelegen zandgronden. Door het stijgende grondwater ontstond een veenpakket. Overtollig kwelwater werd via de Vecht afgevoerd naar het westen. Bij hoge waterafvoeren stroomde het water uit de rivierbedding over het aangrenzende gebied. Naarmate de afstand tot de bedding toeneemt, neemt de stroomsnelheid af en daarmee tevens het transporterend vermogen van het water. Hierdoor werd het grovere, zandige materiaal aan weerszijden van de bedding afgezet als hoge oeverwallen, die samen met de veelal later (gedeeltelijk) dichtgeslibde bedding een stroomrug vormden. Deze gronden hebben een bovenlaag van klei en een zandige ondergrond. In de lage kommen achter de oeverwallen bezonk alleen het fijnere materiaal en vormde daar zware komgronden. Waar het rivierwater in het veengebied doordrong werd de komklei over het veen afgezet. Het plangebied bevindt zich grotendeels in de zone met zware komgronden. De strook langs het Amsterdam-Rijnkanaal is gelegen op de stroomruggronden en het deelgebied Planetenbaan op komgronden met een onderliggende veenlaag.

In 1844 werd het gebied in tweeën gesplitst door de aanleg van de spoorlijn Amsterdam-Utrecht. Een nog grotere barrière ontstond in 1895 door de aanleg van het Merwedekanaal, dat, na de verbreding, in 1952 de naam Amsterdam-Rijnkanaal kreeg.

De eerste bedrijven vestigden zich met name in het gedeelte tussen het Amsterdam-Rijnkanaal en de spoorlijn, daarna volgde de strook tussen spoorlijn en de Maarssenbroeksedijk, een oud landschappelijk gegeven in het plangebied. Vanaf de zeventiger jaren van de vorige eeuw in het plangebied geleidelijk aan volgebouwd met bedrijven van diverse aard. Gezien de toenmalige situatie met betrekking tot de werkgelegenheid is er destijds niet voor gekozen alleen regionaal of lokaal gebonden bedrijven te vestigen, maar ook bedrijven zonder binding met de regio.

In 2001 heeft een grenscorrectie plaats gevonden waarbij het gedeelte van het bedrijventerrein ten zuiden van de Zuilense Ring is overgegaan naar de gemeente Utrecht.

Op dit moment bestaat het bedrijventerrein uit een mengelmoes van bedrijven, detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen en kantoren.

In het kader van de corridorstudie is in 2000 gestart met de spoorverdubbeling van het tracé Utrecht-Amsterdam waarbij het spoor van 2 naar 4 sporen is gegaan. Voor Maarssen is de verdubbeling eind 2005 begin 2006 afgerond.

Deelgebieden



3.2. Gebiedsbeschrijving

Het plangebied maakt feitelijk deel uit van het bedrijventerrein Lage Weide, dat grotendeels in de gemeente Utrecht ligt. De regionale ontsluiting vindt plaats vanaf de Zuilense Ring in het zuiden van het plangebied. Lokaal vindt de ontsluiting plaats vanaf de Verbindingsweg in het noorden. De Utrechtse en Amsterdamse Slag vormen de op- en afritten van de Zuilense Ring voor Maarssenbroek. De Ruimtweg en de Floraweg vormen de verbindingen naar de woongebieden van Maarssenbroek, de Lageweidse Slag vormt de verbinding naar Utrecht.

Het grootste gedeelte het bedrijventerrein in Maarssenbroek is qua bereikbaarheidsprofiel momenteel te typeren als C-locaties. Wanneer de spoorverdubbeling is voltooid en de treinfrequentie toeneemt tot een kwartierdienst is het gebied binnen de invloedssfeer van het station aan te merken als een B-locatie. In de huidige situatie kan dus gesproken worden van een C-locatie met aanwezige kwaliteiten voor een B-profiel.

3.2.1 Ruimtelijke beschrijving

Het bedrijventerrein Maarssenbroek heeft geen eenduidig karakter. Op grond van het type bedrijvigheid of functie en de ontsluiting zijn in het plangebied zes verschillende gebieden te onderscheiden:

1. Gebied ten zuiden van Boomstede;
2. Noordwestelijk Kwadrant;
3. Noordoostelijk Kwadrant;
4. Planetenbaan;
5. Maarssenbroeksedijk-Noord, tussen Maarssenbroeksedijk en spoorlijn;
6. Maarssenbroeksedijk-Noord, tussen spoorlijn en Amsterdam-Rijnkanaal.

1. Gebied ten zuiden van Boomstede

In het uiterste zuidwesten van het plangebied ligt een groengebied dat wordt begrensd door de Rijksweg A2, de Zuilense Ring, de Floraweg en de woonwijk Boomstede. Het gebied is eigendom van de provincie Utrecht en vormt onderdeel van de groenstructuur langs de Zuilense Ring. De provincie is geen voorstander van (bedrijfs-)ontwikkelingen op deze locatie. Op dit moment is Scouting Marsua in de uiterste noordoosthoek gevestigd. Zuidelijk daarvan, aan de Floraweg, is een ambulancedienst gerealiseerd. In principe leent de locatie zich goed voor deze aanwezige functies, maar er is wel een aanpassing van de ontsluiting noodzakelijk. Deze verbetering kan worden meegenomen met de aanbevolen turborotonde voor het kruispunt Floraweg-Boomstede-Kwadrant.

2. Het Noordwestelijk Kwadrant

Het Noordwestelijk kwadrant ligt ingeklemd door de Zuilense Ring, de Amsterdamse en Maarssenbroekse Slag en de Floraweg. Momenteel is er een carpoolplaats, een

bedrijfsverzamelgebouw, een voormalige zoutopslag en een brandstofverkoop punt gevestigd. Tevens is in het gebied een LPG-vulpunt aanwezig. Het overgrote deel van het gebied is momenteel leeg en wacht op herontwikkeling van het grotendeels braakliggende terrein in een bedrijven- en kantorenbestemming. In 2004 heeft de ontwikkeling van het Noordwestelijk Kwadrant meer vorm gekregen. De beoogde ontwikkeling is opgenomen in dit bestemmingsplan en nader beschreven in hoofdstuk "5.3. Ontwikkelingslocatie(s)".

3. Het Noordoostelijk Kwadrant

In het Noordoostelijk Kwadrant, tussen de Zuilense Ring, Amsterdamse en Maarssenbroekse Slag en de Ruimteweg, is het kantoor van ICL gevestigd. Het gebied is met de bijbehorende parkeerplaatsen en veel groen geheel benut. Er is geen ruimte voor uitbreiding omdat dit ten koste zou gaan van de noodzakelijk parkeervoorzieningen. Het gebied ziet er representatief uit.



Groengebied Boomstede met scouting



Carpoolplaats (NW-kwadrant)



Bedrijfsverzamelgebouw (NW-kwadrant)



Braakliggend terrein in het Noordwestelijk kwadrant

4. Planetenbaan

De Planetenbaan is het gebied tussen de Ruimteweg en de Maarssenbroekse dijk. De Planetenbaan heeft zich in de afgelopen jaren ontwikkeld tot kantorenlocatie en autoboulevard met meerdere autodealers en garagebedrijven. In het zuidelijke deel, langs de Zuilense Ring, staat een kantorencomplex, bestaande uit een parkeergarage met daarop drie grote kantoorstorens, waarin veel commerciële dienstverlening is gevestigd. Met dit project, gerealiseerd onder de naam Corner Plaza, is dit gebied ten volle benut. Er is geen ruimte

voor uitbreiding omdat dat ten koste gaat van de noodzakelijke parkeervoorzieningen. Het gedeelte ten noorden van Corner Plaza is tot aan de fiets- en voetgangersverbinding met Bloemstede volledig ingevuld met kantoren (Holland High Tech Center) en automobielbedrijven. Ten noorden van de fietsverbinding bevinden zich een tweetal kantoorpanden en een automobielbedrijf. Het gebied ten noorden van de Kometenweg, tot aan de Verbindingsweg, wordt benut door een vestiging van McDonald's, een benzinstation en twee automobielbedrijven. De Kometenweg vormt (op Maarssens grondgebied) de hoofdverbinding naar de Maarssenbroeksedijk. Het gebied ziet er representatief uit.



Noordoostelijk kwadrant



Kantorencomplex Corner Plaza



Autostrada



Noordelijk deel Planetenbaan

5. Maarssenbroeksedijk, tussen Maarssenbroeksedijk en spoorlijn

Dit is een vrij oud deel van het bedrijventerrein, waar allerlei typen bedrijven zijn gevestigd. De gronden langs de spoorlijn worden bijna volledig in beslag genomen door twee grote bedrijven, (drukkerij Biegelaar en Jansen en een distributiecentrum van TNT). Naar de Maarssenbroeksedijk toe is de bedrijvigheid kleinschaliger. Naast bedrijven zijn in het gebied ook een aantal detailhandelszaken en andere functies te vinden. Aan de Industrieweg bevindt zich een bouwmarkt, aan de Nijverheidsweg een supermarkt, meubelzaak, kledingwinkel en sportschool. Daarnaast zijn in het gebied een aantal dienstwoningen aanwezig.

Het gebied rond de Handelsweg is duidelijk toe aan een facelift en verdient in dit kader maximale aandacht. De bebouwing op deze locatie is oud en vaak slecht onderhouden. De

erfafscheidingen zijn zeer onduidelijk. Vooral aan het begin van de handelsweg is het parkeren slecht geregeld. Er zijn geen duidelijke parkeervakken aangewezen waardoor mensen de auto her en der plaatsen. Rond de bebouwing staan regelmatig zeecontainers of andere buitenopslag. Dit oogt rommelig.

Langs de Nijverheidsweg liggen een aantal detailhandelsvestigingen. Hier liggen ook de meeste dienstwoningen. De ondernemers doen zichtbaar hun best het parkeren op een goede manier op te lossen. De bebouwing is oud. De staat van onderhoud is redelijk. Vooral aan het einde van de Nijverheidsweg is sprake van buitenopslag hetgeen een rommelig beeld geeft.

Het gebied langs de Industrieweg kent een hoge concentratie van kleinere bedrijven. Ook hier komen kantoren voor. Ook hier is duidelijk dat de ondernemers hun best doen het parkeren op de juiste manier vorm te geven. Het probleem zit hem echter in de zeer beperkte ruimte voor parkeren. Er is duidelijk sprake van een tekort aan parkeerplaatsen. Deze locatie komt daarom ook niet meer in aanmerking voor uitbreiding.



Maarssenbroeksedijk



Biegelaar en Jansen



Distributiecentrum aan de Industrieweg



Bedrijfsgebouwen aan de Industrieweg

6. Westkanaaldijk, tussen spoorlijn en Amsterdam-Rijnkanaal

Dit deel van het plangebied staat enigszins los van de rest van het plangebied en is geheel benut door veelal verouderde bedrijven en de zwaardere milieucategorie bedrijven. De spoorverdubbeling heeft geen gevolgen voor de bebouwing. Dit gebied verdient een facelift. \



Betonbedrijf De Jong



Westkanaaldijk

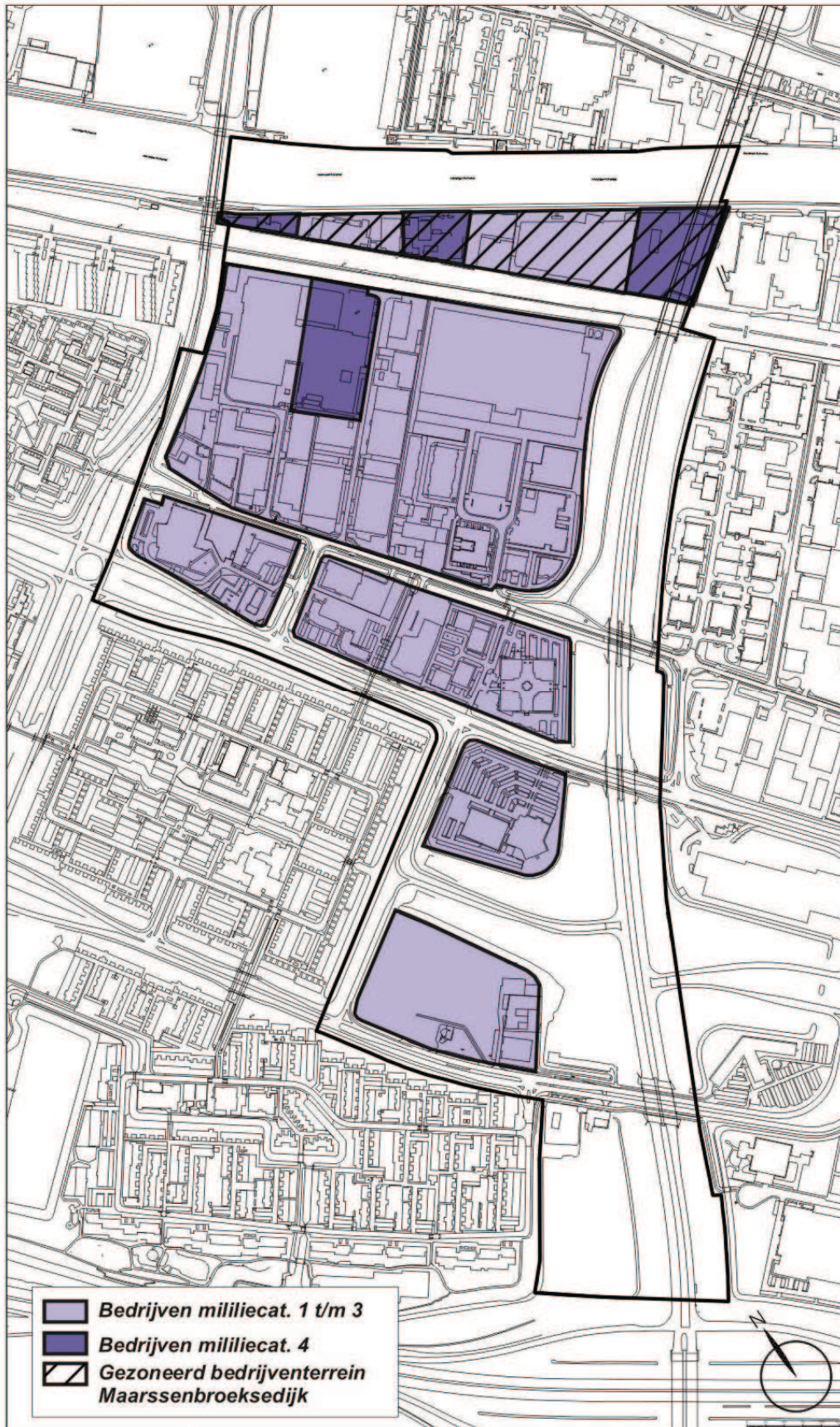
3.2.1. Verdichting en zonering

Nog altijd neemt de vraag naar bedrijfsruimte toe. In het verleden heeft een aantal bedrijven aangegeven uit te willen breiden. Hoewel de ruimte op het bedrijventerrein verdichting toe laat is dit niet zonder meer gewenst en op sommige plekken zelfs ongewenst. Bij uitbreiding van bedrijfsbebouwing moet de toename van de parkeerdruk en de verkeersafwikkeling worden meegenomen. Uitbreiding mag in geen geval leiden tot het verdwijnen van parkeerruimte en het dichtslibben van toegangswegen. De externe bereikbaarheid mag niet afnemen.

In de directe omgeving van het plangebied ligt station Maarssen. Hier zijn recent een aantal kantoren ontwikkeld. Gezien de goede bereikbaarheid per openbaar vervoer heeft de stationsomgeving (ook voor eventuele extra vierkante meters kantooroppervlak) in principe de voorkeur boven de uitbreiding van kantoorruimte op het bedrijventerrein. De ontwikkeling van kantoorruimte op het bedrijventerrein is alleen daar mogelijk waar een zonering tussen woonconcentraties en bedrijven gewenst is.

Zonering van het bedrijventerrein is noodzakelijk in verband met de nabije ligging van woonconcentraties. In dit bestemmingsplan wordt hieraan gehoor gegeven door de zwaardere categorieën bedrijven langs het spoor en Amsterdam-Rijnkanaal te situeren en de lichtere bedrijven in combinatie met kantoren langs de woonconcentraties.

Milieucategorie bedrijven



3.2.3. Functionele beschrijving

In het plangebied komen twee hoofdfuncties voor, namelijk bedrijven en kantoren. De bedrijven vinden we voornamelijk ten oosten van de Maarssenbroeksedijk, de kantoren ten westen daarvan.

Bedrijven

De bedrijven zijn zeer verschillend in type en omvang en vallen voor het merendeel in de milieucategorie 1-3. Slechts vier bedrijven vallen in milieucategorie 4 en zijn als zodanig bestemd. Het gaat daarbij om:

- Biegelaar en Janssen aan de Nijverheidsweg
- Betonbedrijf De Jong aan de Westkanaaldijk
- Franke Edelmetaal aan de Westkanaaldijk
- Orvema aan de Westkanaaldijk

Gezien de ligging van het bedrijventerrein nabij woonconcentraties is het niet gewenst het aantal bedrijven met een zware milieucategorieën, uit te breiden.

Voorkomen moet worden dat de bedrijvenfunctie van het bedrijventerrein onder druk komt te staan door de groeiende wens om kantoren te vestigen. Er moet sprake zijn van een gezonde mix.

Detailhandel

Aan de Nijverheidsweg zijn 2 detailhandelsbedrijven gevestigd, namelijk een kledingwinkel en een supermarkt. Detailhandel op het bedrijventerrein heeft een verstorend effect op de detailhandelsstructuur in Maarssen. Detailhandelsvestigingen zoals megasupers en outlet-stores zijn dan ook niet gewenst op het bedrijventerrein. Het beleid van de gemeente is er niet op gericht om deze bestaande bedrijven uit te kopen of te verplaatsen maar zal geen medewerking verlenen aan uitbreiding of nieuwe vestigingen. Daarnaast heeft detailhandel een grote verkeersaantrekkende werking.

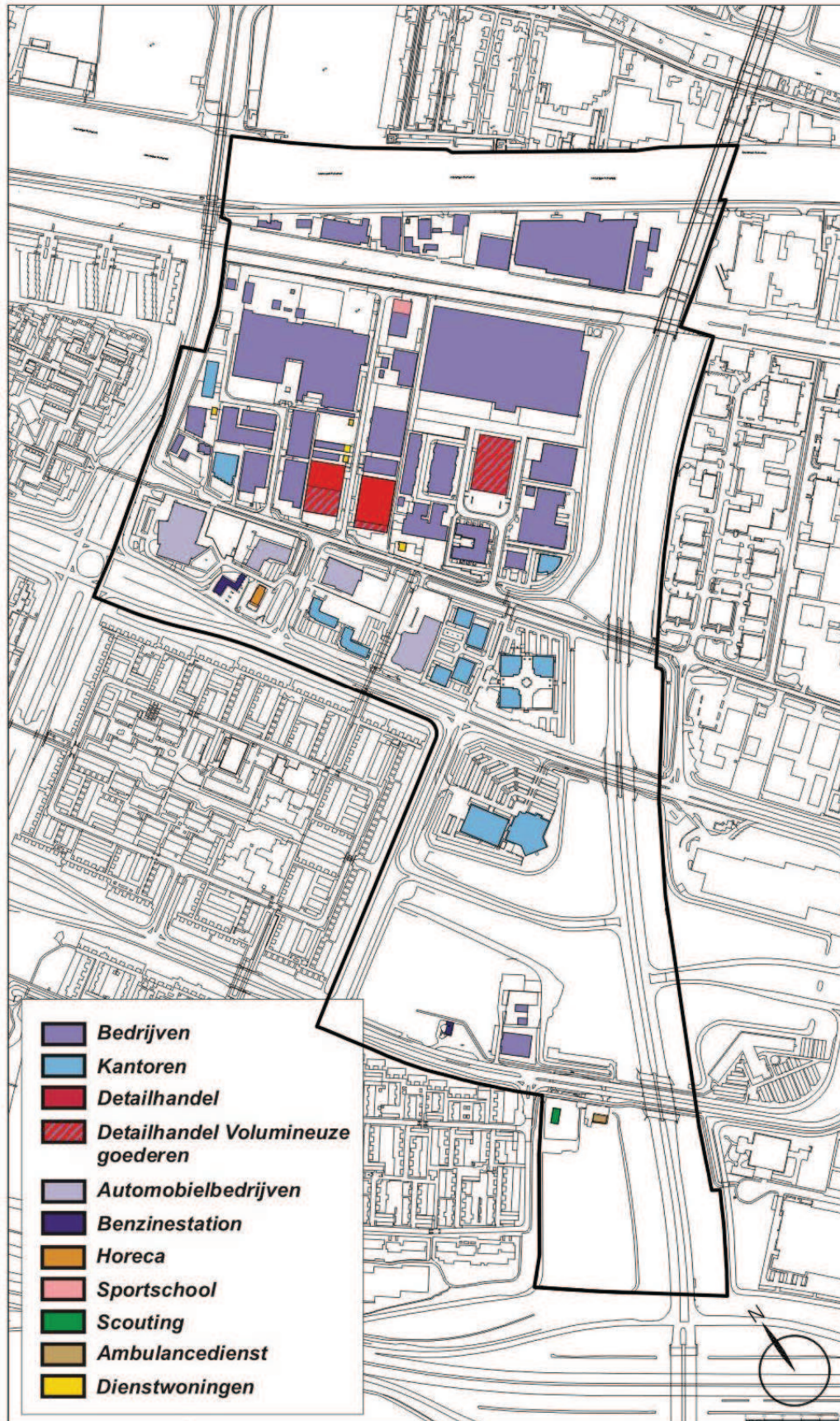


Detailhandel aan de Nijverheidsweg



Parkeervoorziening t.b.v detailhandel

Functie inventarisatie (dd mei 2005)



Detailhandel in volumineuze goederen

Op grond van het provinciale en regionale beleid wordt detailhandel op perifere locaties, zoals het bedrijventerrein Maarssenbroek, alleen toegestaan als deze bedrijven vanwege de specifieke ruimtelijke eisen moeilijk inpasbaar zijn in bestaande winkelgebieden. Het gaat hier om detailhandel in explosie- en brandgevaarlijke stoffen en winkelformules die vanwege de aard en omvang van de artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor uitstalling. Daarbij valt te denken aan de verkoop van auto's, boten, caravans, keukens, sanitair en vuurwerk, alsmede wooninrichtingen waaronder meubels, tuincentra, bouwmarkten. Op grond van de provinciale regels wordt gesteld dat deze perifere detailhandelsclusters zo veel mogelijk moeten aansluiten bij bestaande detailhandelsclusters, zoals winkelcentra. Binnen het plangebied zijn op dit moment geen groothandels gevestigd. Groothandel valt onder de bedrijvenbestemmingen en niet onder detailhandel of detailhandel in volumineuze goederen. Een uitzondering hierop is bijvoorbeeld de Makro waar naar verhouding veel particulieren winkelen.



Bouwmarkt aan de industrieweg



Automobilbedrijven op de Planetenbaan

Het toetsen van een vestigingsaanvraag of aanvraag voor uitbreiding zal binnen het kader van ruimtelijke overwegingen moeten gebeuren. Aanvragen voor nieuwe of uit te breiden vestigingen moeten worden beoordeeld op grond van een aantal kenmerken waarover informatie moet worden verschaft door de vastgoedpartij of de exploitant. De aanvraag moet worden beoordeeld aan de hand van de volgende toetsingscriteria:

1. wat zijn de gevolgen voor de bestaande voorzieningsstructuur (is de vestiging op een perifere locatie noodzakelijk of kan deze vestiging alsnog binnen het bestaande centrale winkelgebied worden opgenomen);
2. wat zijn de gevolgen voor de mobiliteit (milieubelasting, verkeersafwikkeling van bezoekers en vrachtverkeer, verkeersaantrekkende werking, parkeren voor personeel en bezoekers);
3. hoe verhoudt de omvang van de winkel zich tot de omgeving;
4. is er sprake van aantasting, duurzame ontwrichting of versterking van de totale distributieve structuur;
5. heeft de vestiging van het detailhandelsbedrijf in volumineuze goederen vanuit milieuoogpunt een negatief effect op de bestaande bedrijven (bestaande bedrijven mogen niet in hun mogelijkheden worden beperkt);

6. de detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen mogen in relatie tot gewone bedrijven niet de overhand krijgen. Er moet sprake zijn van een gezonde mix.

Ten aanzien van de verkeersafwikkeling (inclusief parkeren) zijn o.a. parkeernormen opgenomen in de voorschriften en wordt getoetst aan de publicatie 182 parkeercijfers-basis voor parkeernormering" van de CROW d.d. maart 2004.

De afgelopen jaren heeft zich langs de Planetenbaan een ontwikkeling voorgedaan waarbij een deel van de Planetenbaan tot een zogenaamde 'Autostrada' is omgevormd. De automobielbedrijven passen qua uitstraling en aard van de bedrijfsvoering goed in de structuur van het bedrijventerrein. Naast de automobielbedrijven vinden we aan de Industrieweg een bouwmarkt en op de hoek van de Nijverheidsweg en Maarssenbroeksedijk een showroom voor keukens. Deze bedrijven passen qua uitstraling en aard, net als de automobielbedrijven, goed binnen het bedrijventerrein. Een punt van zorg is echter de parkeerdruk in het gebied. Bij nieuwe vestigingen of uitbreiding zal daar streng op worden getoetst.

Kantoren

Op het bedrijventerrein groeit het aantal vierkante meters kantooroppervlak de laatste jaren sterk. Enerzijds gebeurt dit door de uitbreiding van de bij bedrijven behorende kantoorruimte en anderzijds door de komst van nieuwe zelfstandige kantoorpanden. In het streekplan staat aangegeven dat de vraag naar en het aanbod van kantorenlocaties binnen de provincie redelijk in evenwicht zijn met een accent op o.a. het stadsgewest Utrecht. Tevens wordt in het streekplan gesteld dat het belangrijk is ruimte te bieden voor nieuwe bedrijven met een duidelijke meerwaarde voor de regio zoals kennisintensieve bedrijven, ICT, life science en dienstverlening. De kantoren bestemmingen en bedrijven binnen een lage milieucategorie vormen een belangrijk onderdeel van de zonering van het bedrijventerrein. Daarom wordt voor de ontwikkeling van het noordwestelijk Kwadrant ook gekozen voor de combinatie van kantoren met lichte milieucategorie bedrijven (maximaal 25.000 m² BVO). Door bewust te zoneren en clusteren wordt tevens voorkomen dat de zwaardere milieucategorie bedrijven worden ingeperkt in hun mogelijkheden.



Kantoren op het bedrijventerrein



Kantoren op de Planetenbaan

De toename van kantoren en kantoorruimte gaat wel gepaard met een toenemende verkeersdruk. Een goede verkeersontsluiting en beschikbaarheid van openbaar vervoer zijn noodzakelijk. Dit vormt voor het bedrijventerrein Maarssenbroek een duidelijk punt van aandacht. In dat kader is voor de ontwikkeling van kantoren op het noordwestelijk Kwadrant een mobiliteitstoets uitgevoerd waarin aanbevelingen zijn opgenomen.

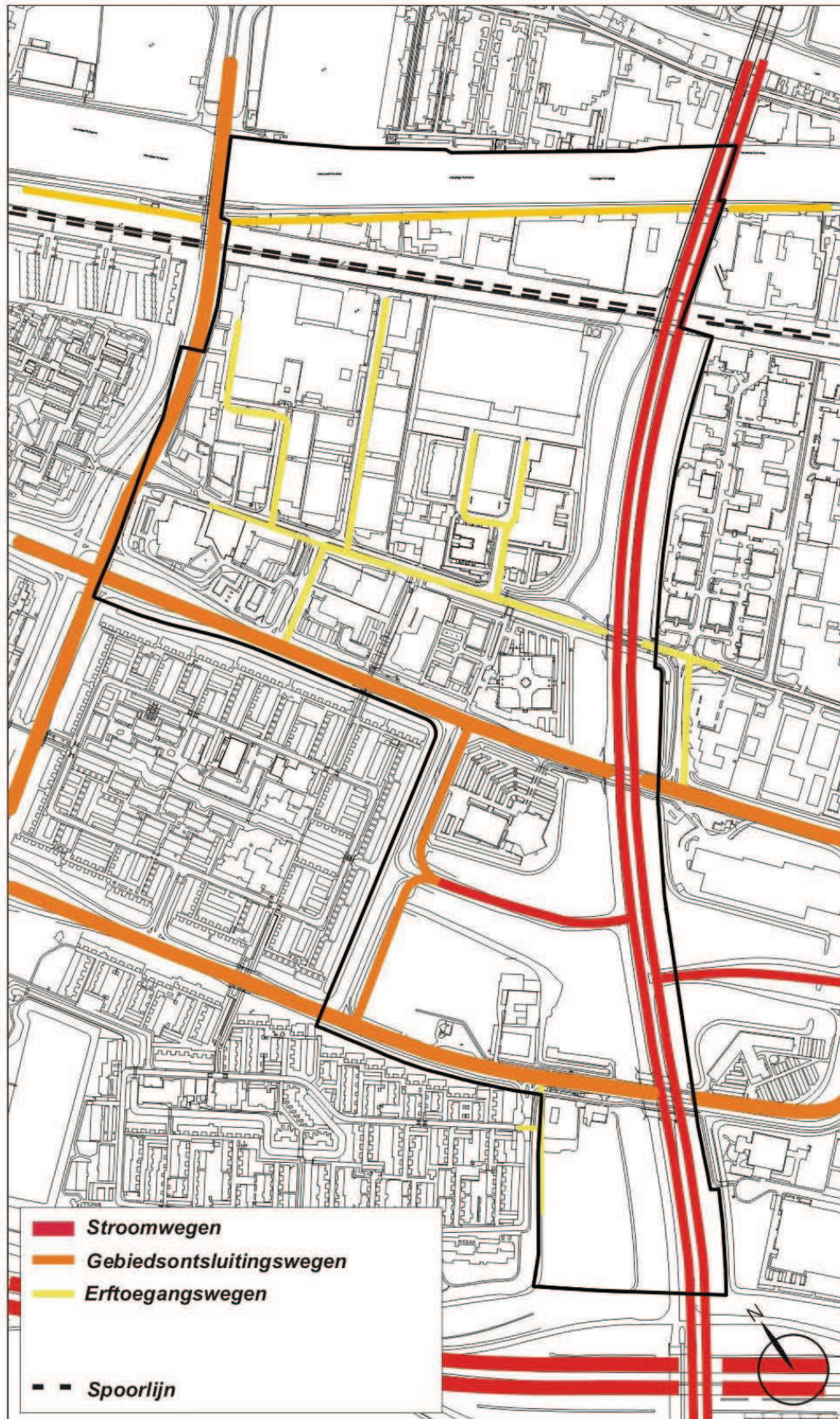
De ontwikkeling van het noordwestelijk Kwadrant is voor deze planperiode de laatste kantorenontwikkeling op het bedrijventerrein. In dit bestemmingsplan worden de bestaande kantoren en de kantoren op het noordwestelijk Kwadrant bestemd. Nieuwe ontwikkelingen wordt daarmee een halt toegeroepen.

De kantorenmarkt kent een varkenscyclus. Een teruglopende economie heeft direct effect op het aantal panden dat leeg komt te staan. De leegstaande ruimte kan echter na een paar jaar worden gebruikt om de aantrekkende economie op te vangen. Op grond van het provinciaal beleid is het (tijdelijk) transformeren van kantoren naar woningen ongewenst.

Seksinrichtingen e.a.

Op dit moment bevinden zich geen seksinrichtingen op het bedrijventerrein. Vanuit sociale veiligheidsoverwegingen is de vestiging van een seksinrichtingen het bedrijventerrein, dat in de avonduren nagenoeg verlaten is, ongewenst. Dit geldt overigens ook voor de vestiging van casino's, discotheken en horeca.

Verkeersstructuur



3.3. Mobiliteit

Eerst wordt de bestaande infrastructuur beschreven. Daarna worden de huidige functies gekoppeld aan het nieuwe locatiebeleid van de Provincie Utrecht in het Streekplan 2005-2015. De mobiliteitsprofielen van de vestigingsmilieus worden gekoppeld aan de huidige infrastructuur en de huidige parkvoorzieningen. Aangezien stabilisatie van verkeersstromen en parkeren in de toekomst gewenst is, is monitoring noodzakelijk, dit wordt aan het einde van deze paragraaf verder uitgewerkt.

3.3.1 Infrastructuur

Autoverkeer

Het plangebied ligt tegen de Zuilense Ring (N230; noordelijke randweg van Utrecht) aan. Deze weg heeft, nabij het plangebied, een aansluiting op de A2. De op- en afritten van de Zuilense Ring, de Amsterdamse en Utrechtse Slag, komen uit op de Ruimteweg en de Floraweg. Dit zijn de belangrijkste ontsluitingswegen van het plangebied en de omliggende woon- en werkgebieden. Tevens is de Maarssenbroeksedijk belangrijk voor het ontsluiting voor een deel van het gebied. In het noorden wordt het gebied ontsloten door de Verbindingsweg, die tevens de verbinding vormt tussen Maarssenbroek en Maarssen-Dorp.

Maarssenbroek wordt gekenmerkt door een gescheiden verkeersstelsel. De hoofdwegen in het plangebied dienen niet alleen als ontsluiting van het plangebied zelf, maar in grotere mate voor heel Maarssenbroek. Door de verkeersstructuur is het gebied versnipperd, waardoor van elkaar losliggende deelgebieden zijn ontstaan.

De wegen op de bedrijfsterreinen zelf zijn veelal doodlopend. Voor vrachtverkeer zijn de draaimogelijkheden beperkt waardoor verkeersoverlast ontstaat. Daarnaast brengen (zware) vrachtwagens de verharding schade toe doordat de bestrating op de meeste wegen uit klinkerverharding bestaat.

Langzaam verkeer

Het langzaam verkeer maakt gebruik van vrijliggende fiets en wandelpaden die het plangebied vanuit de omliggende woongebieden ontsluiten. In het plangebied zijn enkele vrijliggende fietspaden aanwezig en langs de meeste wegen liggen trottoirs.



Toelichting bestemmingsplan "Maarssebroek werkgebied"

27 februari 2006

Werknummer 253.600.00

Openbaar vervoer

Het noordoostelijk deel van het plangebied ligt op ca. 10 minuten loopafstand van het station Maarssen. Elk half uur gaat er een stoptrein naar Amsterdam en Utrecht. In de nabije toekomst zal het stoptreinennetwerk rond Utrecht aangepast worden, onder de naam Randstadspoor. De Randstadspoorlijnen zullen niet meer Utrecht Centraal als begin- of eindpunt hebben, verschillende bestaande lijnen worden aan elkaar geknoopt. Daarnaast wordt de frequentie verhoogd naar minimaal 4 treinen/uur, worden nieuwe voertuigen ingezet (lightrain) en komen er enkele nieuwe stations, waaronder mogelijk Utrecht Lage Weide. Dit station zal ten zuidoosten van het gebied gaan liggen, echter waarschijnlijk te ver om te lopen.



Door het gebied lopen de buslijnen 37 en 38, beiden vanaf station Maarssen naar station Utrecht Centraal vv. De lijnen gaan echter via een lus door Maarssenbroek, waardoor er dus niet een korte verbinding met station Maarssen is. Buslijn 37 heeft een halte aan de Floraweg (halte Zonnebaan) nabij het Kwadrant. Buslijn 38 heeft twee haltes bij het gebied, bij de fietsverbinding met Bloemstede (halte Planetenbaan) en ter hoogte van de Zuilense Ring (halte Meteorenweg).

Beide lijnen kennen een halfuursfrequentie, met versterking in één spitsrichting per lijn. Buslijn 37 heeft in de ochtendspits richting station Utrecht Centraal extra busritten, in de avondspits richting station Maarssen. Voor buslijn 38 is deze situatie precies omgekeerd.

De openbaarvoersverbinding is voldoende.

3.3.2 Vestigingsmilieus en mobiliteit

De in het gebied aanwezige autodealers, McDonalds/McDrive, supermarkt, meubelzaak en kledingwinkel vallen onder het vestigingsmilieu “Algemeen Bedrijvenmilieu”, het zijn geen primaire regionale voorzieningen zoals in het “Specifieke voorzieningenmilieu”. Er is geen directe aansluiting op een gebiedsontsluitingsweg, maar de ontsluiting gaat via de erftoegangsweg Kometenweg naar de Ruimteweg. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is op het lokale netwerk voldoende.

Het deel van de bedrijventerreinen in Maarssenbroek is te typeren als “Bedrijfsmilieu – Specifiek ontsloten”. De bereikbaarheid is goed per auto en voldoende per openbaar vervoer.

Het mobiliteitsprofiel van de bedrijven in Maarssenbroek sluit zich hier goed bij aan, de bedrijven worden namelijk. gekenmerkt door:

- vrij lage arbeidsintensiteit;
- grote autoafhankelijkheid bij de bedrijfsvoering;
- lage bezoekersintensiteit;
- grote afhankelijkheid van goederentransport over de weg.

Daarnaast zijn er nog een aantal kantorenlocaties die te typeren zijn als “Bedrijvenmilieu – Specifiek kantoren”. Qua mobiliteit voor het autoverkeer wordt de nabijheid van een stroomweg vereist. De aanwezigheid van de Zuilense Ring voorziet hierin. De ontwikkelingslocatie noordwestelijk Kwadrant zal verkeersdruk geven op de omliggende wegen, zie ook de mobiliteitstoets van het noordwestelijk Kwadrant in de afzonderlijke bijlagen. Een belangrijke constatering is het feit dat de verkeersstroom van en naar het noordwestelijk Kwadrant tegenovergesteld aan de hoofdstroom rijdt, die s’ochtends Maarssenbroek uit rijdt en s’avonds Maarssenbroek in rijdt. Dit noemen we ook wel “tegenspits”. Het verkeer vanuit het noordwestelijk Kwadrant zal in geval van een worst case scenario slechts een stijging van hooguit 10% met zich meebrengen op de omliggende wegen. Aangezien hier sprake is van tegenspitsrichtingen is er voldoende capaciteit beschikbaar op de wegen om dit op te vangen. Om de doorstroom op de kruising Floraweg-Boomstede optimaal te houden wordt voorgesteld een turborontonde aan te leggen.

Het type vestigingsmilieu vereist een betere bereikbaarheid per openbaar vervoer dan “Bedrijfsmilieu – Specifiek ontsloten”. De meeste kantoorlocaties liggen niet binnen de invloedssfeer van het station, hemelsbreed is de afstand meer dan 1 km. Tevens zijn er de

buslijnen 37 en 38. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is voldoende, maar er is geen sprake van hoogwaardig openbaar vervoer. Dit is gezien de omvang van de kantoorlocaties ook niet reëel. Een directere loop van de buslijnen, zonder lus door Maarssenbroek, en een frequentieverhoging tot een kwartiersdienst zou de bereikbaarheid van de kantoorlocaties per openbaar vervoer wel sterk verbeteren.

3.3.3 Parkeervoorzieningen

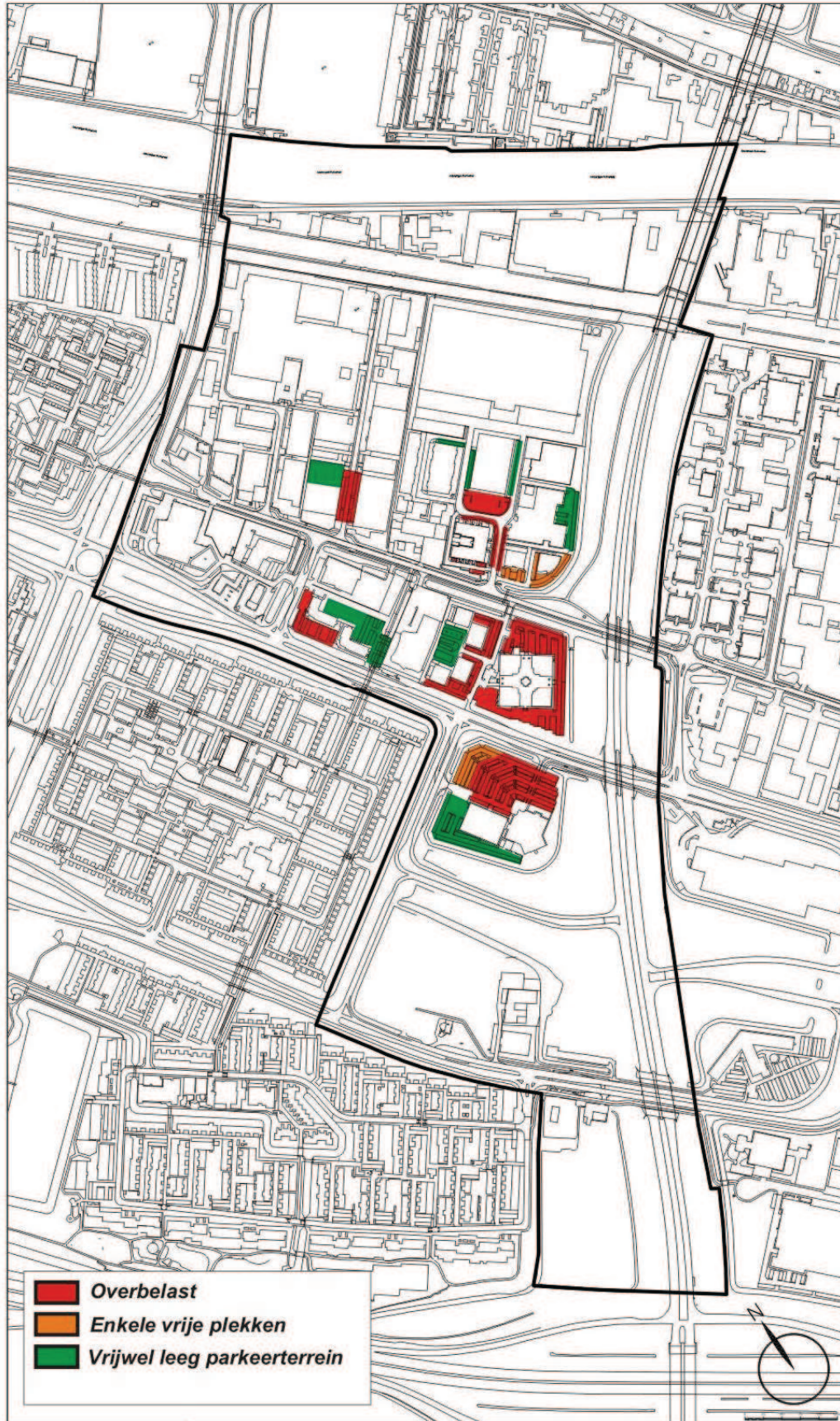
De parkeervoorzieningen worden integraal besproken, omdat veel functies naast elkaar liggen en elkaar beïnvloeden qua huidige parkeervoorzieningen.

Alle parkeerplaatsen moeten op eigen terrein of collectief worden gerealiseerd. Voor detailhandel in volumineuze goederen zijn duidelijk aangegeven parkeervakken op eigen terrein wenselijk. Voor kantoren moeten de parkeervoorzieningen bij voorkeur inpandig en/of ondergronds gerealiseerd worden. Voor bezoekers van de kantoren dient rekening gehouden te worden met parkeerruimte op eigen terrein waarbij de parkeervakken duidelijk zijn aangegeven. Volgens de beschrijving van de vestigingsmilieus uit het Streekplan van de Provincie Utrecht, moet er een (minimum)norm voor parkeren worden gehanteerd.

De volgende parkeernormen voor het gebied zijn vastgesteld:

Vestigingsmilieu	Type in bestemmingsplan	Parkeernorm
Algemeen bedrijvenmilieu	Garagebedrijven -B(g)-	2,5 pp./100m ² bvo
	showroom van het automobielbedrijf	1,8 pp./100m ² bvo
	Sportschool -B(sp)-	4 pp./100m ² bvo
	Benzine- en/of servicestation -B(s)-	4 pp./100m ² bvo
	Arbeidsintensieve/bezoekersextensieve (werkplaats) -K+B-	bedrijven 2,5 pp./100m ² bvo
	Arbeidsextensieve/ bezoekersintensieve (showroom) -K+B-	bedrijven 1,8 pp./100m ² bvo
	Detailhandel in volumineuze goederen -B-	Afhankelijk van het soort bedrijf is dat tussen de 7 en 4 pp./100m ² bvo
	Bouwmarkten -B-	2,2 pp./100m ² bvo
	Horeca -H- (café, bar of cafeteria)	7 pp./100m ² bvo

Parkeerproblematiek



Vestigingsmilieu	Type in bestemmingsplan	Parkeernorm
	Horeca -H- (restaurant)	12 pp./100m ² bvo
Bedrijvensmilieu – Specifiek ontsloten	Arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag of distributiecentrum) -K+B-	0,9 pp./100m ² bvo
Bedrijvensmilieu – Specifiek Kantoren	Kantoren -K- (met baliefunctie) -K+B-	3 pp./100m ² bvo
	Kantoren -K- (zonder baliefunctie) -K+B-	2 pp./100m ² bvo
Overig	Recreatieve doeleinden, scouting -R(s)-	3 pp./100m ² bvo
	Maatschappelijke doeleinden -M-	5 pp./100m ² bvo

Soort parkeervak	Afmeting breedte	Afmeting lengte
Langs parkeren	1,80 m	6 m
Haaks parkeren	2,30 m met als voorkeur 2,50 m	5 m

Op dit moment vormt het parkeren bij de winkels en bedrijven aan de Nijverheidsweg en Industrierweg en bij de kantoren op de Planetenbaan een aandachtspunt. In de praktijk blijkt dat de parkeermogelijkheden op eigen erf vaak onvoldoende, slecht zijn aangegeven, of geheel ontbreken. Opvallend is dat sommige parkeerterreinen overvol staan terwijl andere juist gedeeltelijk leeg staan. De ondernemers aan de Nijverheidsweg hebben een poging gedaan om het parkeerprobleem op te lossen, door een loods aan de overzijde van de straat in te richten als 'parkeergarage'. Tevens zijn er parkeervakken langs de erftoegangsweg aangebracht.

Ten aanzien van bevoorradingstransport en de draaibewegingen die daarmee gepaard gaan is het van belang dat daar op eigen terrein ruimte voor aanwezig is. De wegen zijn niet ingericht om groot transport de ruimte te bieden voor de noodzakelijke draaibewegingen. Aan het begin van de Nijverheidsweg, delen van de Industrierweg en de Handelsweg vormt dit een duidelijk aandachtspunt.

Om de parkeerdruk te kunnen sturen en afdoende te kunnen opvangen zijn parkeernormen opgenomen. In geen geval mag de parkeerdruk en de afwikkeling van het bevoorradingstransport worden afgewenteld op de openbare weg. Ondernemers zijn zelf verantwoordelijk voor de opvang van de parkeerdruk van bezoekers en personeel en de afwikkeling van het bevoorradingstransport op eigen terrein.

3.3.4. Monitoring mobiliteit

De interne parkeerdruk en de externe verkeersdruk, veroorzaakt door verplaatsingen van en naar het gebied, dienen onderworpen te worden aan monitoring. Beide grootheden mogen niet onevenredig toenemen door nieuwe activiteiten in het gebied en vormen een duidelijk punt van toetsing bij nieuwvestiging.

Monitoring kan gebeuren door combinatie van kentekenonderzoek en parkeertellingen. Met kentekenonderzoek kunnen zowel verplaatsingen als parkeerduur onderzocht in kaart gebracht worden. Dit kan op verschillende tijdstippen gedaan worden, bijvoorbeeld eens per jaar. Hierdoor kan er een beeld geschetst worden wat de ontwikkelingen zijn. Bij parkeertellingen kunnen het aantal geparkeerde auto's (per deelgebieden) bepaald worden. Er kan zowel in de tijd vergeleken worden, als met het aantal officieel beschikbare parkeerplaatsen. In overleg met de ondernemers kan dan bepaald worden of het noodzakelijk is bij te sturen.

3.3.5. Conclusies

De ontwikkelingslocatie noordwestelijk Kwadrant zal een relatief kleine extra verkeersdruk geven op het omliggende wegennet. Op het kruispunt Floraweg – Boomstede is de grootste toename te verwachten. Dit kan opgevangen worden door de aanleg van een turborotonde.

- De huidige bereikbaarheid per openbaar vervoer is voor de kantoorlocaties voldoende te noemen.
- Voor de nieuwe kantoorlocatie op het noordwestelijk kwadrant is een goede fietsontsluiting noodzakelijk. Aanpassingen zijn hiervoor noodzakelijk.
- Voor parkeren zijn normen vastgesteld. Opvallend is dat sommige parkeerterreinen overvol staan terwijl andere juist gedeeltelijk leeg staan.

3.4. Kabels, leidingen en riolering

Door het plangebied lopen een aantal kabels en leidingen. De transportleidingen in het gebied zijn onder andere voor afvalwater, drinkwater en aardgas. Het rioolstelsel in het plangebied is een verbeterd gescheiden stelsel. Op dit moment is het nieuwe Basisrioleringsplan Maarssenbroek in voorbereiding waarbij het rioolstelsel opnieuw wordt doorgerekend en getoetst aan eisen van het waterschap. Knelpunten in het (milieu)technische functioneren worden als maatregel opgenomen in het op te stellen GRP 2005 – 2010 en in deze planperiode uitgevoerd.

Voor wat betreft overige kabels en leidingen zijn op dit moment en in de nabije toekomst geen bijzonderheden bekend.

In het algemeen moet bij een bouwproject het tracé voor de nutsleidingen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente. Bij de beoordeling wordt gebruik gemaakt van een standaard-profiel voor nutsleidingentracés. Het tracé is in een vroeg stadium besproken met de Nutsbedrijven. Vooruitlopend op de uitvoering wordt altijd een clickmelding gedaan. Tot slot dienen werkzaamheden zoveel mogelijk gecombineerd te worden uitgevoerd. Voor te plaatsen trafo's, regelstations, verdeelkasten e.d. moet voldoende ruimte worden gereserveerd.

Aardgastransportleiding

In het noordwesten van het plangebied ligt een aardgastransportleiding welke op de plankaart is aangegeven. De leiding loopt langs de Verbindingsweg en het tracé eindigt bij de Maarssenbroeksedijk. Voor wat betreft de aan te houden veiligheidsafstanden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande aardgastransportleidingen is de richtlijn van het Ministerie van VROM getiteld "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" onder kenmerk DGMH/B nr. 0104004 van 26 november 1984, van toepassing. Uitgangspunt van deze richtlijn is dat het streven erop gericht dient te zijn om bestemmingen die voorzien in het regelmatig verblijf van personen, buiten de zogeheten toetsingsafstand te realiseren.

Voor de betrokken leiding bedraagt deze afstand:

Leidingnummer	Diameter	Werkdruk	Toetsingsafstand
W-529-07	8"/6"	40 bar	20 meter

Afwijken van de toetsingsafstand is een beoordelingsbevoegdheid van de gemeente. Bij het toepassen van deze bevoegdheid dienen de onderstaande aspecten uit de eerder genoemde richtlijn van VROM in acht te worden genomen.

- Conform het gestelde in paragraaf 4 "Het ontwerp" van de richtlijn VROM moet de leidingspecificatie (ontwerpfactor in samenhang met gebiedsklasse) afwijking toestaan.
- Het vaststellen van (een) verantwoorde bebouwingsafstand(en) door de gemeente e.e.a. conform paragraaf 5 "Bepaling van de bebouwingsafstanden" van de richtlijn VROM.

Met onderstaande leidinggegevens is de bebouwingsafstand(en) te bepalen

Leidingnummer	Diameter	Ontwerpdruk	Ontwerpfactor
W-529-07	8"/6"	40 bar	0,45

Transportleidingen met een bovenregionaal belang dienen in de planvoorschriften en op de plankaart te worden bestemd middels een dubbelbestemming. De breedte van de de medebestemming is gelijk aan de vrijwaringzone van 4/5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Doel hiervan is het waarborgen van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en). Gezien het doel dient de vrijwaringzone in principe obstakelvrij te blijven. De minimale bebouwingsafstanden zijn bedoeld om effecten op de omgeving bij een eventuele leidingbreuk te beperken, niet om de effecten volledig uit te sluiten!

Tevens bevindt zich binnen het plangebied een gasontvangstation. Voor wat betreft de aan te houden veiligheidsafstanden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande gasontvangstations is de Wet Milieubeheer en de NEN 1059 "Eisen voor gasdrukregel- en meetstations met een inlaatdruk lager dan 100 bar" van toepassing. Ook dient rekening te worden gehouden met de geluidemissie van dit station.

3.5. Water

3.5.1. Algemeen

De waterparagraaf is een op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening verplicht onderdeel van waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en is opgesteld in nauw overleg met het betrokken waterschap, teneinde aan te geven op welke wijze het plan is onderworpen aan de verplichte watertoets en wat daarvan de resultaten zijn. Het waterbeheer in het plangebied berust bij het hoogheemraadschap “De Stichtse Rijnlanden” (HDSR). In 2002 is al een 1^e concept voor het bestemmingsplan opgesteld. Door omstandigheden is de planontwikkeling echter enige tijd opgehouden waarna in 2004 de draad wederom is opgepakt. Het ontwerpbestemmingsplan is op dat moment voorzien van dit hoofdstuk betreffende de Waterhuishouding. Voorafgaand aan het opstellen van de waterparagraaf is overlegd met de HDSR (augustus 2004), met name ten aanzien van eventuele knelpunten in de waterhuishouding en de meest recente inzichten die moeten leiden tot duurzame oplossingen.

3.5.2. Gebiedsindeling en gebiedskenmerken

Het plangebied Maarssenbroek - Werkgebied omvat de noordelijke punt van een in de gemeente Utrecht doorlopend grootschalig bedrijventerrein. Om de beschrijvingen met betrekking tot de waterhuishouding te structureren is gebruik gemaakt van een functionele gebiedsindeling van het plangebied. De gekozen gebiedsindeling vertoont bovendien een duidelijke samenhang met het afwateringsstelsel. Onderscheiden worden:

I. Westkanaaldijk

het bedrijventerrein Maarssenbroeksedijk; een taartvormige bedrijfslocatie, ingeklemd tussen het Amsterdam-Rijnkanaal en de Spoorlijn Utrecht - Amsterdam; de spoordijk is tevens de waterkering van het beheersgebied Maarssenbroek, zodat deze “buitendijkse gronden” als boezemland kunnen worden aangeduid;

II. Maarssenbroeksedijk

het gebied tussen de Spoorlijn Utrecht - Amsterdam en de Maarssenbroeksedijk; een intensief bebouwd gebied met een gemengde bedrijfsstructuur; centraal in het gebied komen enkele grootschalige detailhandelsvestigingen voor;

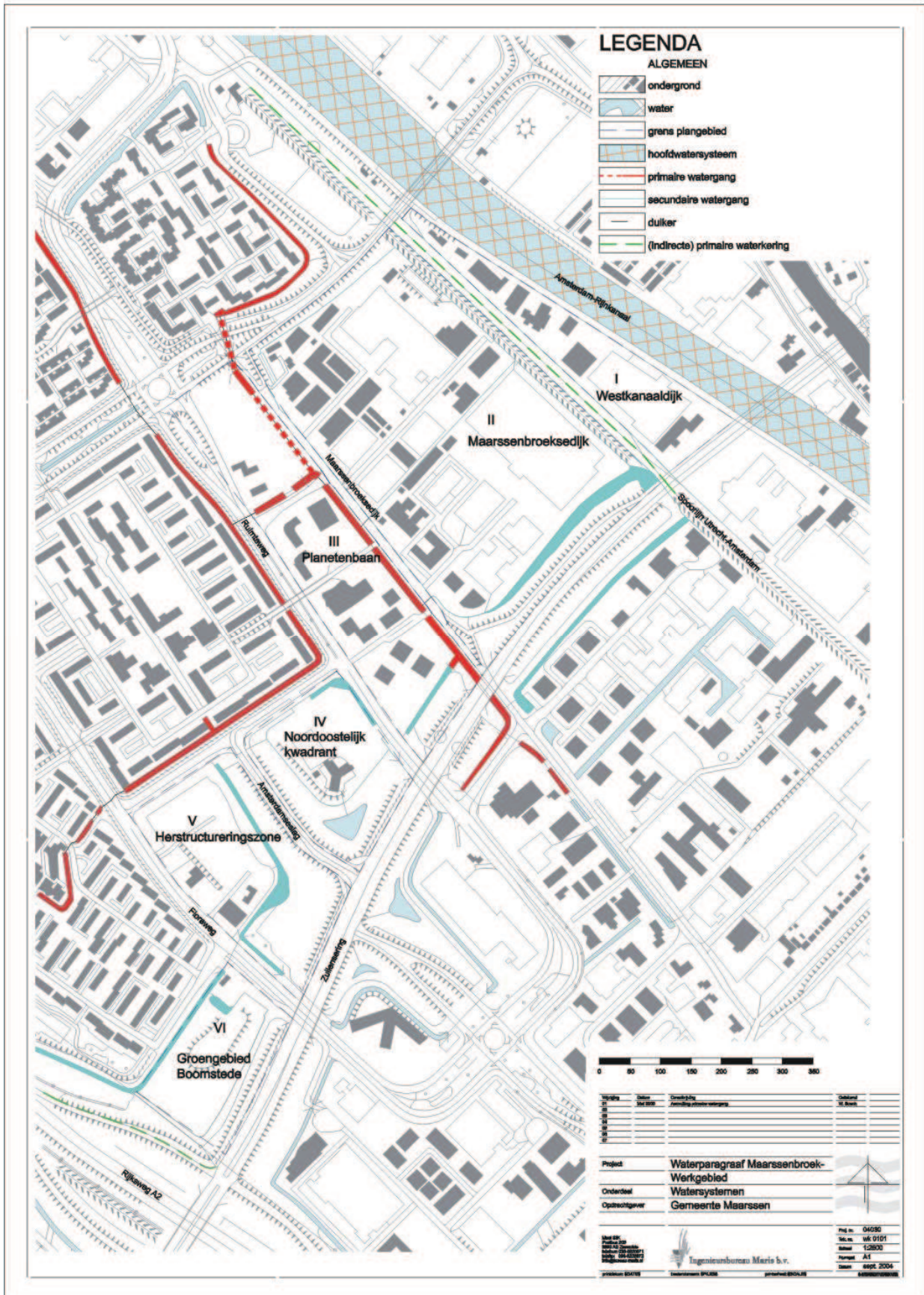
III. Planetenbaan

de zone tussen de Maarssenbroeksedijk en de Ruimtweg; hierbinnen heeft zich een aantal automobielbedrijven geconcentreerd en (hoge) kantoorgebouwen tegen de Zuilense Ring;

IV. Noordoostelijk Kwadrant

tussen de Ruimtweg en de Amsterdamse Slag bevindt zich een kantoorlocatie in een groene setting;

Waterhuishouding



V. Herstructureringszone

het gebied tussen de Amsterdamse Slag en de Floraweg; deze bedrijfslocatie huisvest een verouderd bedrijfsverzamelgebouw, een tankstation en een opslag voor strooizout; het gebied komt voor herstructurering in aanmerking;

VI. Groengebied Boomstede

het groengebied tussen de Floraweg en de Rijksweg A2; dit gebied vormt de buffer tussen de Zuilense Ring, de oprit van de A2 en de woonwijk Boomstede; de ambulancedienst en scouting hebben hier een onderkomen.

3.5.3. Beleidskaders Water

Voor de waterparagraaf is gebruik gemaakt van de beschikbare beleidsplannen van Rijk, provincie Utrecht, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, en de gemeente Maarssen, voor zover toegespitst op de waterhuishouding. De waterparagraaf is in algemene zin een vertaling en samenvatting van het gewenste waterbeheer (watervisie) naar gebiedsgerichte inrichtingsmaatregelen. In bestaand stedelijk gebied dient de waterparagraaf de lokale situatie nauwgezet in beeld te brengen met de eventueel daarin gesignaleerde knelpunten. Als daarvan sprake is zal met de toekenning van bestemmingen rekening moeten worden gehouden met het bieden van ruimte voor de gewenste oplossingen. Het waterbeleid vormt daarvoor de basis.

De inhoud van de waterparagraaf is de implementatie van de Stroomgebiedvisie Amstelland, toegespitst op de meest recente relevante beleidsstukken, te weten de Nota Ruimte en het ontwerp voor het Waterhuishoudingsplan 2005 - 2010 (WHP3) van de Provincie Utrecht. Tot slot heeft de gemeente de ruimtelijke afwegingen afgestemd op het ontwerp-Streekplan 2005-2015. Een gemeentelijk waterplan is op het moment nog niet beschikbaar.

Stroomgebiedvisie Amstelland (SGV)

De stroomgebiedvisie Amstelland (12 dec. 2002) heeft op zich geen beleidsstatus, maar vindt zijn uitwerking in het provinciaal Waterhuishoudingsplan (WHP3) en doorwerking in streekplan en gemeentelijke bestemmingsplannen. De vraagstukken waar de 17 stroomgebiedvisies zich voor gesteld zien zijn: veiligheid, wateroverlast, watertekort, verdroging en waterkwaliteit. De SGV is als zodanig het kompas voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en geeft streefbeelden en oplossingsrichtingen voor het regionale watersysteem op de lange termijn (2050).

De waterproblematiek voor het plangebied spitst zich toe op die van de stadsregio Utrecht waar het plangebied onder ressorteert. In het stadsgebied is het waterbeheer afgestemd op een stringente handhaving van het peil om instabiliteit van gebouwen en infrastructuur, alsmede (grond-) wateroverlast, te voorkomen. Voor het handhaven van een goede waterkwaliteit is doorspoeling regelmatig noodzakelijk. Tengevolge van verontreinigde waterbodems en lozingen (interne diffuse verontreinigingsbronnen) en doorspoeling met

verontreinigd water uit de Lek vormt de handhaving van een gewenste oppervlaktewaterkwaliteit een probleem. Bovendien is lokale overlast door te hoge en te lage (grond-) waterstanden vooralsnog niet te voorkomen.

Op basis van verschillen in karakter en streefbeeld is binnen Amstelland een gebiedsindeling gemaakt. Het in dit bestemmingsplan begrepen plangebied maakt deel uit van het gebied "Klei & Bonk". Dit is het rivierkleigebied ten westen van De Vecht-Kromme Rijn tot aan de lijn Abcoude-Harmelen-Lopik, zuidelijk begrensd door de Lek. Het stedelijk gebied, waar het plangebied toe behoort, heeft binnen het gebied Klei & Bonk zijn specifieke streefbeelden. Aangezien de gebiedsspecifieke omstandigheden elders in dit hoofdstuk uitgebreid aan de orde komen wordt hier volstaan met vermelding van de op het plangebied van toepassing zijnde streefbeelden (lange termijn = 2050) en de bijbehorende oplossingsrichtingen.

Streefbeeld 2050

Voor het stedelijk gebied binnen Klei & Bonk gelden in 2050 de volgende streefbeelden:

- het gebied zal qua grondslag als qua watersysteem geschikt zijn voor uiteenlopende ruimtelijke functies, zoals wonen en werken; het waterbeheer lift mee met de ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied;
- knelpunten in de waterhuishouding zijn opgelost; zo zullen kansen zijn benut voor het realiseren van extra waterconservering rondom de stedelijke gebieden;
- er zal sprake zijn van een scheiding van watersysteem en waterketen; zo zal de neerslag maximaal afgekoppeld zijn van het rioolstelsel (gescheiden stelsel);
- de inlaat van (spoel-) water uit de Lek vormt een blijvend aandachtspunt voor wat betreft de waterkwaliteit;
- er zal sprake zijn van een watersysteem dat voldoet aan de waterkwaliteit van minimaal het laagste niveau van de (ecologische) waterkwaliteit (SGV pag.58); een duurzaam stedelijk waterbeheer is gemeengoed geworden; open water is zichtbaar schoon en drager van de ruimtelijke kwaliteit;
- in nieuw stedelijk gebied voldoet het watersysteem minimaal aan het gemiddelde niveau van de (ecologische) waterkwaliteit;
- de wateropgave voor stedelijk gebied is in of in de nabije omgeving van de stad opgelost.

Uiteraard zal vóór 2050, naast de op de genoemde streefbeelden afgestemde maatregelen, tevens moeten zijn voldaan aan de algemene wettelijke veiligheidsnormen. Voor de verdere ruimtelijke implicaties en de uit het streefbeeld voortvloeiende algemene watervoorwaarden wordt voorts verwezen naar de SGV (paragrafen 4.3 en 4.4).

Oplossingsrichtingen

Om op een weloverwogen wijze het streven (Streefbeelden 2050) waar te maken is onderscheid gemaakt in een Basispakket 2002-2015 (urgent / beperkte ruimtelijke consequenties / wettelijke basis aanwezig), een Trendbreukpakket 2002-2015 (urgent / maatregelen met grote ruimtelijke en maatschappelijke implicaties / eerst aanpassingen van ontwikkelingskaders nodig) en een Toekomstpakket 2015-2050 (kunnen qua urgentie na

2015 worden uitgevoerd, waaronder tevens de uitvoering van onderdelen van het Trendbreukpakket wordt verstaan).

Voor Klei & Bonk bestaat het Basispakket 2002-2015 uit:

- het garanderen van de veiligheid
- het vasthouden in het watersysteem
- het verbeteren van de waterkwaliteit
- het optimaliseren van de aan- en afvoer
- het realiseren van piekbergingen.

Vanuit het Trendbreukpakket 2002-2015 worden daar nog aan toegevoegd:

- het realiseren van Waterringstad.

Het Toekomstpakket 2015-2050 is weliswaar van belang, maar is vanwege de termijn in het kader van dit bestemmingsplan minder relevant. Verwezen wordt naar specificaties in de SGV Amstelland. Hoe een en ander binnen het bestemmingsplan zijn invulling krijgt komt verderop in dit hoofdstuk tot uitdrukking bij de beschrijving van de "ontwikkelingen per deelgebied".

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld en ter behandeling verzonden aan de Tweede Kamer. Het kabinet beoogt met deze nota voor het ruimtelijk rijksbeleid een strategische beleidsrichting op hoofdlijnen vast te leggen. Procedureel moet de Nota Ruimte worden beschouwd als het kabinetsstandpunt (deel 3) van de planologische kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid, daarmee voortbordurend op de weg van de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte. Met deze Nota wordt het accent verlegd van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie, waaraan onder de noemer van "basiskwaliteiten" een aantal voorwaarden wordt verbonden. De uitwerking van (deels eerder vastgestelde) beleidsdoelen is gekoppeld aan de lagenbenadering, waarmee een basis gelegd wordt voor een gebiedsgerichte afstemming van het ruimtelijk gebruik op de kenmerken en kwaliteiten van de ondergrond (water en bodem) en het daaraan gekoppelde infrastructurele netwerk.

De klimaatverandering bezorgt Nederland periodiek zware regenval en lange perioden van droogte. In verband met daarmee samenhangende gevolgen voor de ruimtelijke ontwikkeling is waarborging van de veiligheid tegen overstromingen en voorkoming van schade door wateroverlast of watertekorten van groot belang. Tegen deze achtergrond is er voor gekozen water te beschouwen als één van de structurerende principes voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte.

Voor het regionale watersysteem draagt het rijk geen directe verantwoordelijkheid. Wel formuleert het rijk de randvoorwaarden waar andere overheden in hun planvorming rekening mee moeten houden. Vanwege het regionale karakter van de wateropgave acht het rijk de provincies en waterschappen primair verantwoordelijk voor het resultaat. De

drietrapsstrategie waterkwantiteit 'vasthouden, bergen en afvoeren' moet voorkomen dat waterhuishoudkundige problemen van het ene gebied op het andere gebied worden afgewenteld. Met name kwetsbare gebieden, zoals grote delen van de Ecologische Hoofdstructuur, en kwetsbare functies, zoals de drinkwatervoorziening, lopen risico's bij een verdere vervuiling van bodem en water. Daarom is een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater van elementair belang voor het rijk.

Met het oog op veiligheid tegen overstromingen wordt uitgegaan van het principe dat ruimte die reeds beschikbaar is voor water als zodanig behouden wordt. Waar mogelijk wordt nog extra ruimte gecreëerd. Ter voorkoming van (grond-) wateroverlast, ter beperking van wateraanvoer, ter vergroting van de voorraadberging en ter vermindering van de verdroging wordt de ruimte zodanig bestemd, ingericht en gebruikt dat water beter wordt vastgehouden.

Dit betekent in principe dat:

- geen ruimtelijke besluiten worden genomen of peilverlagingen plaats vinden die direct of indirect leiden tot bodemdaling in gebieden met dikke laagveenpakketten; dat onttrekking van het grondwater de natuurlijke aanvulling niet mag overstijgen; dat peilverlaging in de beïnvloedingsgebieden van hydrologisch kwetsbare delen van de EHS wordt voorkomen; en dat gebieden die eventueel op termijn in aanmerking kunnen komen voor waterberging (planologisch) worden gereserveerd;
- de ruimte zodanig wordt bestemd, ingericht en gebruikt dat geen vervuiling optreedt naar het grond- en oppervlaktewater. Als dat niet voldoende is, worden zo mogelijk (aanvullend) maatregelen getroffen om schone en vuile waterstromen gescheiden te houden. Wanneer ook dat onvoldoende soelaas biedt, is zuiveren van de vuile waterstromen aan de orde. Dit betekent: verbetering van de kwaliteit van (het diepe) grond- en oppervlakte water met name in grondwaterbeschermingsgebieden en in de beïnvloedingsgebieden van hydrologisch kwetsbare delen van de EHS.
- nadelige invloed op het watersysteem die veroorzaakt wordt door een ruimtelijke ingreep, waterneutraal of waterpositief wordt gecompenseerd. Dit betekent voor nieuw stedelijk gebied en nieuwe infrastructuur een zodanige inrichting dat afwenteling van problemen met (grond)waterkwaliteit of –kwantiteit op de omgeving wordt voorkomen.
- waar mogelijk wordt ruimte voor water gevonden door combinatie van waterbeheer met andere functies om bij te dragen aan vergroting van de ruimtelijke kwaliteit.

Waterhuishoudingsplan 3 (2005 - 2010) - Provincie Utrecht

Gedeputeerden Staten van Utrecht heeft op 13 december 2004 het Waterhuishoudingsplan 2005 - 2010 vastgesteld. Het WHP3 is gebaseerd op de Wet op de waterhuishouding (Wwh) en legt de hoofdlijnen vast van het provinciaal beleid, uiteraard met betrekking tot de waterhuishouding en in samenhang met ontwikkelingen binnen andere beleidsvelden en geeft daarmee een nadere invulling aan de wateropgave uit de stroomgebiedvisies.

Het WHP3 is afgestemd op de meest recente beleidsontwikkelingen in het waterbeheer voor de 21^e eeuw, de stroomgebiedvisies Amstelland, Gelderse Vallei en Zuid-Holland, en de actuele gebeurtenissen als het watertekort in de zomer van 2003 en de kadebreuk in Wilnis

(augustus 2003). Het inzicht dat klimaatverandering, stijging van de zeespiegel, snelle daling van de bodem en toenemende verstedelijking voor een structurele verandering in de waterproblematiek zorgen vormt het uitgangspunt voor het nieuwe waterbeleid. Gebiedsgerichte benadering zal in de komende tijd centraal staan om aan het hoofddoel “een veilig en woonbaar land hebben én in stand houden” te kunnen voldoen, een en ander in overeenstemming met het rijksbeleid. De provincie onderschrijft daarom een meer natuurlijk beheer van water, dat minder afhankelijk is van technische maatregelen. Daartoe wordt het nodig geacht het watersysteem, in samenhang met de grondsoort, mede bepalend te laten zijn bij het toekennen en ontwikkelen van ruimtelijke functies (provincie Utrecht, Ontwerp Streekplan 2005-2015 = water als ordenend principe). Bij het selecteren van maatregelen om aan kwantitatieve eisen van de waterhuishouding te voldoen hanteert de provincie Utrecht eveneens de voorkeursvolgorde: vasthouden-bergen-afvoeren. De trits schoonhouden, scheiden, zuiveren wordt voor de waterkwaliteit gehanteerd. Alleen als er goede redenen voor bestaan wordt (gemotiveerd) van deze uitgangspunten afgeweken.

Verdeeld over zeven strategische thema's: veiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit en ecologie, stedelijk waterbeheer en waterketen, water en ruimte, vaarwegen, en organisatie van het waterbeheer zijn de provinciale doelstellingen uitgewerkt in operationele doelen en een actieplan. Bij de uitvoering rekent de provincie naast eigen inspanningen op bijdragen van derden, wat nauw aansluit bij een gebiedsgerichte aanpak van de problematiek.

Het beleid voor het stedelijk waterbeheer en de waterketen is gericht op het creëren van duurzaam stedelijk waterbeheer met daarop afgestemde inrichting en beheer van de bebouwde omgeving. Belangrijk is een hiermee geïntegreerd milieu- en ruimtelijk orderingsbeleid van de gemeente met aandacht voor de aanpak van diffuse bronnen, (grond-) wateroverlast, ecologie en riolering. Daarom wordt verderop in dit hoofdstuk nader ingegaan op de functies binnen de aangegeven gebieden (zie gebiedsindeling onder 4.2) in relatie tot het waterbeheer. Onder duurzaam waterbeheer verstaat de provincie Utrecht dat eventuele knelpunten in het waterbeheer niet worden afgewenteld in tijd, plaats en milieucompartiment. Bij het selecteren van maatregelen in het waterbeheer worden de volgende tritsen gebruikt om dit uitgangspunt tot uitdrukking te brengen:

- *Vasthouden, bergen en afvoeren* om wateroverlast bij piekafvoeren te voorkomen. Dat betekent waar mogelijk water vasthouden op de plek waar de regen valt en/of de kwel zich voordoet, als dat aantoonbaar niet mogelijk is ruimte creëren om het water tijdelijk te bergen en pas als dat aantoonbaar niet mogelijk is water afvoeren en benedenstrooms naar ruimte voor water zoeken.
- *Vasthouden, opsparen en aanvoeren* om watertekort te voorkomen. Dat betekent waar mogelijk water vasthouden, als dat niet mogelijk is toch aanvoer van gebiedseigen water realiseren door ruimte te creëren waarin dit water wordt opgespaard en als dat aantoonbaar niet mogelijk is gebiedsvreemd water inlaten.
- *Schoonhouden, scheiden, zuiveren* om de waterkwaliteit te verbeteren. Dat betekent waterverontreiniging in principe bij de bron aanpakken; voor zover dat niet toereikend is

schone en vuile waterstromen scheiden en als ook dat niet toereikend is het water zuiveren.

De hierboven beschreven uitgangspunten vormen de basis voor het beleid van de provincie, zoals dat in het WHP3 is vastgelegd. Om dit beleid inhoud te geven zijn primair maatregelen nodig om water vast te houden, te bergen en/of op te sparen. Deze zijn gebiedsgericht ingedeeld waarbij aangesloten is op de gebiedsindeling van de stroomgebiedvisies. Voor het onderhavige plangebied is het gestelde ten aanzien van Klei & Bonk van primair belang. De provincie richt zich voor bestaand stedelijk gebied met name op het toepassen van de principes van duurzaam bouwen. Voor nieuwe ontwikkelingen in stedelijk gebied vindt de provincie het van belang dat naast duurzaam tevens waterneutraal gebouwd wordt. In verband met het risico van wateroverlast bij hoge waterstanden in het ARK worden locaties gezocht waar tijdelijk water kan worden vastgehouden. Nadere uitwerking van het lopende initiatief voor de Waterringstad rond Utrecht kan een rol spelen in de zoektocht naar mogelijkheden voor waterberging.

Overige beleidskaders – waterschappen / gemeente

Hoewel verwacht mag worden dat in de nabije toekomst het provinciaal waterhuishoudingsbeleid (na vaststellen van het WHP3) zijn vertaling zal vinden in de waterbeheersplannen van onder andere het waterschap HDSR, moet op dit moment formeel worden volstaan met het huidige waterschapsbeleid. Daartegenover staat dat de provincie met de waterschappen nauw heeft samengewerkt bij het opstellen van de Stroomgebiedsvisie Amstelland en bovendien het daarop gebaseerde Waterhuishoudingsplan 2005-2010 (WHP3). Voor het onderhavige bestemmingsplan kan daarmee vooralsnog worden volstaan. Voorts zijn op uitvoeringsniveau voor met name het stedelijk gebied de Keurvergunning naast de Wvo-vergunning voorwaardenstellend voor de uitvoering van werken en werkzaamheden.

Van de gemeente Maarssen zijn nog geen recente waterplannen beschikbaar. In het kader van het onderhavige bestemmingsplan is echter wel van belang dat de gemeente een aanvang heeft genomen met het opstellen van een gemeentelijk rioleringsplan en de uitvoeringsmaatregelen die noodzakelijk zijn in verband met de riolering van onder andere het buitengebied.

3.5.4. Waterbeheer

Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten hebben ieder hun eigen verantwoordelijkheid in het op orde brengen en houden van het watersysteem en de waterketen. Waterschappen zijn regionaal verantwoordelijk voor de waterkeringen, het oppervlaktewater en de zuivering van ons afvalwater. Het waterschap garandeert in dit kader onze veiligheid en de levering van voldoende en kwalitatief goed water. Daartoe wordt onderhoud en beheer gepleegd aan de watergangen en de waterkeringen en wordt het water in sloten, vaarten, tochten en

plassen op peil gehouden door middel van bemaling en/of inlaat. Voor het peilbeheer is het belangrijk rekening te houden met de functies die aan het water worden toegekend en de wensen van de diverse gebruikers. In verband met het door gebruikers van een gebied geproduceerde afvalwater is het nodig dit via het gemeentelijk rioleringsstelsel naar de dichtstbijzijnde afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) te transporteren. Voor sommige bedrijven is het noodzakelijk om op bedrijfsniveau al voor de zuivering van afvalwater zorg te dragen. Dit wordt per bedrijf geregeld in de milieuvergunning. Een verantwoord en duurzaam waterbeheer is van cruciaal belang gebleken voor talloze functies. Een sectorale, puur op water aan- en afvoer en de bescherming tegen wateroverlast en overstromingen, gericht beleid is niet meer van deze tijd. Waterbeheer is een integrale afwegingsfactor geworden binnen de ruimtelijke planning. Waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van het watersysteem zijn ook van belang bij de geboden en verboden op het gebied van onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. Voor het plangebied wordt dan ook gestreefd naar een duurzaam, veilig en gezond waterbeheer.

3.5.5. Watersysteem

Bestaande situatie

Het plangebied "Maarssenbroek Werkgebied" maakt deel uit van een groter watersysteem waar geheel Maarssenbroek en (een deel van) het bedrijventerrein ten zuiden van de Zuilense Ring (gemeente Utrecht) tevens toe behoren. Binnen het oppervlaktewater van het plangebied worden naast het hoofdwatersysteem bovendien primaire watergangen en tertiaire watergangen onderscheiden. Het oppervlaktewaterpeil binnen het plangebied varieert van - 0,40 tot - 1,60 m NAP. In het algemeen kent het plangebied een zogenaamd normaal gescheiden rioolstelsel. Dit impliceert dat de neerslag op gebouwen en verharde terreinoppervlakken direct geloosd wordt op de tertiaire watergangen in het gebied. Voor de meest recent ontwikkelde onderdelen van het plangebied is reeds een verbeterd gescheiden rioolstelsel toegepast, waarbij het eerste water van daken en verharde terreinen (waarin zich de meeste oppervlakte vervuiling bevindt) middels het vuilwaterriool wordt afgevoerd naar de dichtstbijzijnde rioolwaterzuivering, waarna het overige water geloosd kan worden op de tertiaire watergangen. Via de primaire watergangen wordt het overtollige gebiedswater uitgeslagen op het hoofdwatersysteem, in dit geval het Amsterdam-Rijnkanaal. Bij eventueel watertekort in droge perioden wordt water aangevoerd vanuit het hoofdwatersysteem. Het ARK kent een streefpeil van - 0,40 m NAP. Door de drainerende werking van het ARK, is in het plangebied nauwelijks sprake meer van enige invloed van de Utrechtse Heuvelrug. Voor zover nog sprake zou zijn van kwel blijft deze tot een minimum beperkt zodat feitelijk gesproken kan worden van een neutrale situatie. Dit maakt het watersysteem kwetsbaar voor verdroging c.q. wateroverlast in extreem droge respectievelijk natte perioden. De spoordijk van de lijn Utrecht-Amsterdam vormt regionaal de indirecte primaire waterkering. Aan de westzijde wordt het lokale watersysteem feitelijk begrensd door de Rijksweg A2. Het water in het plangebied kan zonder uitzondering worden aangeduid met de stedelijke functie. Het huidige watersysteem is krap gedimensioneerd en daardoor ontstaan er in perioden van neerslag overlastsituaties. Gemeenschappelijk streven van het rijk, provincies,

waterschappen en gemeenten is om in 2015 het Nederlandse watersysteem op orde te hebben (Nationaal Bestuursakkoord Water - 2003).

3.5.6. Ontwikkelingen per deelgebied

Zoals eerder in dit hoofdstuk gememoreerd heeft het functionele gebruik van een gebied direct te maken met de waterhuishouding in en om dat gebied. Daar in het kader van het actuele beleid water als ordenend principe dient te worden opgevat is per aangewezen deelgebied nagegaan welke ruimtelijke activiteiten plaatsvinden, welke ontwikkelingen zich daarbij kunnen voordoen en wat daarvan de consequenties zijn voor een duurzaam waterbeheer in de zin van het provinciaal Waterhuishoudingsplan 3.

Westkanaaldijk (I)

Het betreft hier een verouderd deel van het bedrijventerrein van Maarssenbroek dat sterk georiënteerd is op het Amsterdam - Rijnkanaal. De bedrijfsperven zijn ontsloten vanaf de Westkanaaldijk. Afwatering van het gebied vindt plaats via de bermsloot langs de spoordijk die via een (nog te vervangen) duiker loost op het ARK. Omdat het gebied buiten de indirecte primaire waterkering is gelegen is de bescherming afhankelijk van de kade langs de Westkanaaldijk. Het gemiddelde peil van 1.10 m + NAP garandeert echter een veilige ligging. Voor het betreffende gebied worden met het onderhavige bestemmingsplan geen veranderingen voorgestaan.

Maarssenbroeksedijk (II)

Een vrij oud en daardoor sterk verdicht bedrijventerrein met een gevarieerde typologie van grootschalige bedrijven in de spoorzone tot meer kleinschalige bedrijven in de richting van de Maarssenbroeksedijk. Kenmerkend voor dit gebied is het hoge percentage verhard oppervlak. De gemiddelde oppervlaktewaterstand is getrapt op -0,82 en -1,00 m NAP. Open grond komt nauwelijks meer voor, zodat neerslag geen gelegenheid heeft te infiltreren. Het gebied heeft rondom een tertiaire watergang voor de afvoer van overtollig water. Ook aan de achterzijde van de bedrijfsperven aan de Nijverheidsweg bevinden zich watergangen die van belang zijn voor de afvoer naar de primaire watergang aan de Maarssenbroeksedijk. Het huidige systeem functioneert niet optimaal. De voeding vanuit watergangen ten zuiden van de Zuilense Ring verloopt moeizaam en verder zijn de tertiaire watergangen slecht onderhouden.

Planetenbaan (III)

Van noord (Verbindingsweg) naar zuid (Zuilense Ring) wordt het gebied gekenmerkt door een geleidelijke overgang van aanvankelijk automobielbedrijven (autoboulevard), via een gemengde zone naar uiteindelijk een grootschalige kantoorlocatie. Een restaurant en een verkooppunt voor motorbrandstoffen completeren het geheel. Met deze functionele invulling kent het gebied nog weinig open gronden. De gemiddelde oppervlaktewaterstand bedraagt -1,10 m NAP. Inzijing van neerslag is enkel mogelijk in de bermzone langs de Ruimtweg en de Zuilense Ring. De afwatering van het gebied vindt plaats via de primaire watergang aan

de Maarssenbroeksedijk die via de Kometenweg in directe verbinding staat met het afwateringsstelsel van de aangrenzende woonwijk Bloemstede. In verband met het belang van de waterhuishouding dienen de primaire watergangen als zodanig bestemd te worden. Ook zal de handhaving van doorgaande waterverbindingen in de vorm van duikers in de bestemmingswijze gegarandeerd moeten worden hetgeen ook een voorwaarde was bij het verkrijgen van de keurvergunning ten behoeve van deze duikers. Dit speelt vooral ten aanzien van het deel van de Maarssenbroeksedijk ten noorden van de Kometenweg tot en met de noordzijde van de Verbindingsweg. Het bestemmingsplan is voor dit deelgebied consoliderend van karakter, zodat geen veranderingen zijn te verwachten die invloed hebben op de waterhuishouding.

Noordoostelijk Kwadrant (IV)

Het deelgebied bevat een grootschalig kantoorgebouw dat met bijbehorende verharding ruim 50% van het totale gebied beslaat. Het kantorencomplex wordt omgeven door een tertiaire watergang die langs de Zuilense Ring in verbinding staat met de primaire watergang aan de Maarssenbroeksedijk. Het relatief grote groene oppervlak binnen dit deelgebied biedt echter voldoende mogelijkheden voor een eventuele uitbreiding van het oppervlaktewater indien daaraan vanuit de omgeving behoefte zou bestaan.

Noordwestelijk Kwadrant (V)

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor de herontwikkeling van dit deelgebied. Punt van aandacht daarbij is de locatie van het LPG-vulpunt ten behoeve van het tankstation aan de Floraweg. In verband met de veiligheidscontour vormt deze voorziening een beperkende factor. Door verplaatsing van dit vulpunt naar een punt in het groengebied langs de Zuilense Ring ontstaan betere ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijfsvestiging. De bedrijfsbestemming neemt circa 50% van het gebied in beslag. De overige 50% heeft in het plan de bestemming groenvoorzieningen. Hierbinnen bevindt zich een tertiaire watergang die voor afwatering in verbinding staat met de primaire watergang langs de Maarssenbroeksedijk aan de rand van de woonwijk Bloemstede. Het deelgebied heeft een gemiddelde oppervlaktewaterstand van - 1,60 m NAP. De ruime oppervlakte aan openbaar groen biedt mogelijkheden voor eventuele uitbreiding van het oppervlaktewater. Bij de uitwerking van het ontwikkelingsgebied zal het oppervlaktewater een belangrijke rol spelen aangezien uitbreiding van verhard oppervlak met 10% gecompenseerd zal moeten worden door het realiseren van nieuw open water. Het HDSR zal betrokken moeten blijven bij het uitwerken van het (her)ontwikkelingsgebied.

Groengebied Boomstede (VI)

Het plangebied eindigt in zuidelijke richting met een groengebied ten zuidoosten van de woonwijk Boomstede. Deze locatie vormt de entree van de gemeente Maarssen vanaf de rijksweg A2. Het gebied wordt gekenmerkt door veel opgaande boombeplanting en is in eigendom bij de provincie Utrecht. De ruimte leent zich voor kleinschalige maatschappelijke voorzieningen. Voor verdere ontwikkeling naast de huidige bebouwing van een ambulancedienst en een verenigingsgebouw van scouting zou een gebiedsontsluitingsweg

nodig zijn. Vooralsnog bestendigt het bestemmingsplan de huidige gebruikssituatie zodat vanuit waterhuishoudkundig oogmerk geen veranderende omstandigheden gelden. Volstaan kan worden met de aanwezigheid van de huidige tertiaire watergang die langs de A2 in verbinding staat met het Natuurreservaat de Eendenkooi ten noordwesten van de woonwijk Boomstede. Van daaruit wordt afgewaterd op de primaire watergangen door de aangrenzende woonwijken.

3.5.7. Veiligheid

Aandacht voor veiligheidsaspecten is in het kader van waterhuishouding inherent aan de zorg die besteed wordt aan alle wateraspecten die te maken hebben met veranderingen in de ruimtelijke inrichting en het gebruik van een gebied. In ons laag gelegen land gaat het dan met name om de veiligheid tegen overstromingen. Dat heeft alles te maken met waterbeheersing, het voorkomen van uitdroging van de bodem, de capaciteit van boezems en uiteindelijk de mogelijkheden voor afwatering. De veiligheid tegen overstromingen is in belangrijke mate afhankelijk van de primaire waterkeringen. Met betrekking tot het onderhavige plangebied is de sterkte en de stabiliteit van veenkaden in de veenweidegebieden van primair belang. Daarnaast geldt in algemene zin voor de lage delen van ons land, waartoe het plangebied gerekend moet worden, dat bij een dijkdoorbraak langs de grote rivieren (Lek) in een uitgestrekt gebied ernstige wateroverlast zal ontstaan. In het kader van het programma "Ruimte voor de Rivier" zal de provincie Utrecht met de betrokken waterschappen keuzes maken om deze risico's tot een verantwoord niveau te beperken.

3.5.8. Conclusies

Van essentieel belang in de gehele waterhuishouding is de beheersing van toevoer en afvoer van water in relatie tot het meest geschikte gebruik van de ruimte. Door de wijze waarop aan al de algemene aspecten van het waterbeheer in dit hoofdstuk aandacht is besteed zijn de bestaande knelpunten naar voren gebracht. De huidige dreiging van wateroverlast hangt over heel Maarssenbroek en zal ook serieus moeten worden meegewogen in de ontwikkeling van onder andere het Noordwestelijke Kwadrant. Het permanent openhouden van de primaire en tertiaire watergangen en daarbij behorende verbindingen dient daarom in ieder geval te worden gegarandeerd. Het bestemmingsplan zal in verband daarmee de primaire watergangen moeten bestemmen met de bestemming "water", inclusief de in het stelsel opgenomen duikers die soms over grote afstand de handhaving van de waterverbinding moeten garanderen. Daarnaast zal de indirecte primaire waterkering als zodanig op de plankaart moeten worden weergegeven. Voor de aanwezige tertiaire watergangen geldt in algemene zin dat een zorgvuldig onderhoud noodzakelijk is om de afwaterende functie te kunnen blijven vervullen. Doordat het plangebied een bestaande stedelijke omgeving betreft heeft het gebied overwegend een normaal gescheiden rioolstelsel. De gemeente heeft voor haar grondgebied een basisrioleringsplan in voorbereiding (i.s.m. waterschappen). Daarin zal

ruim aandacht worden besteed aan mogelijke verbeteringen in het rioolstelsel en het tijdstip van uitvoering. Vooralsnog zal in het onderhavige plangebied worden volstaan met het toepassen van een verbeterd gescheiden stelsel in nieuwe situaties. In een breder kader zal de stedelijke waterproblematiek moeten worden opgelost. Dit is niet verwonderlijk als men bedenkt dat waterhuishouding gekenmerkt wordt door een sterke samenhang binnen en buiten de grenzen van een bestemmingsplan. De provincie Utrecht heeft reeds in het ontwerp Streekplan 2005 - 2015 en het ontwerp Waterhuishoudingsplan 2005 - 2010 aangegeven de komende jaren voor het Stadgewest Utrecht de wateropgave in nauw overleg met alle betrokkenen te willen invullen. Het hoofdstuk toont in elk geval aan dat de met dit bestemmingsplan aan de ruimte toe te kennen functies zich niet wezenlijk verzetten tegen de belangen van een verantwoord en duurzaam waterbeheer.

3.6. Groen en Ecologie

De groenstructuur in het gebied hangt in sterke mate samen met de verkeerskundige hoofdstructuur en bevindt zich voornamelijk aan weerszijden van de Zuilense Ring. Hier zijn groene gebieden van redelijke grote omvang te vinden. Dichte beplanting met hoge bomen schermen de hoger gelegen Zuilense Ring af van het bedrijventerrein.



Groenzone ten zuiden van het NW-kwadrant

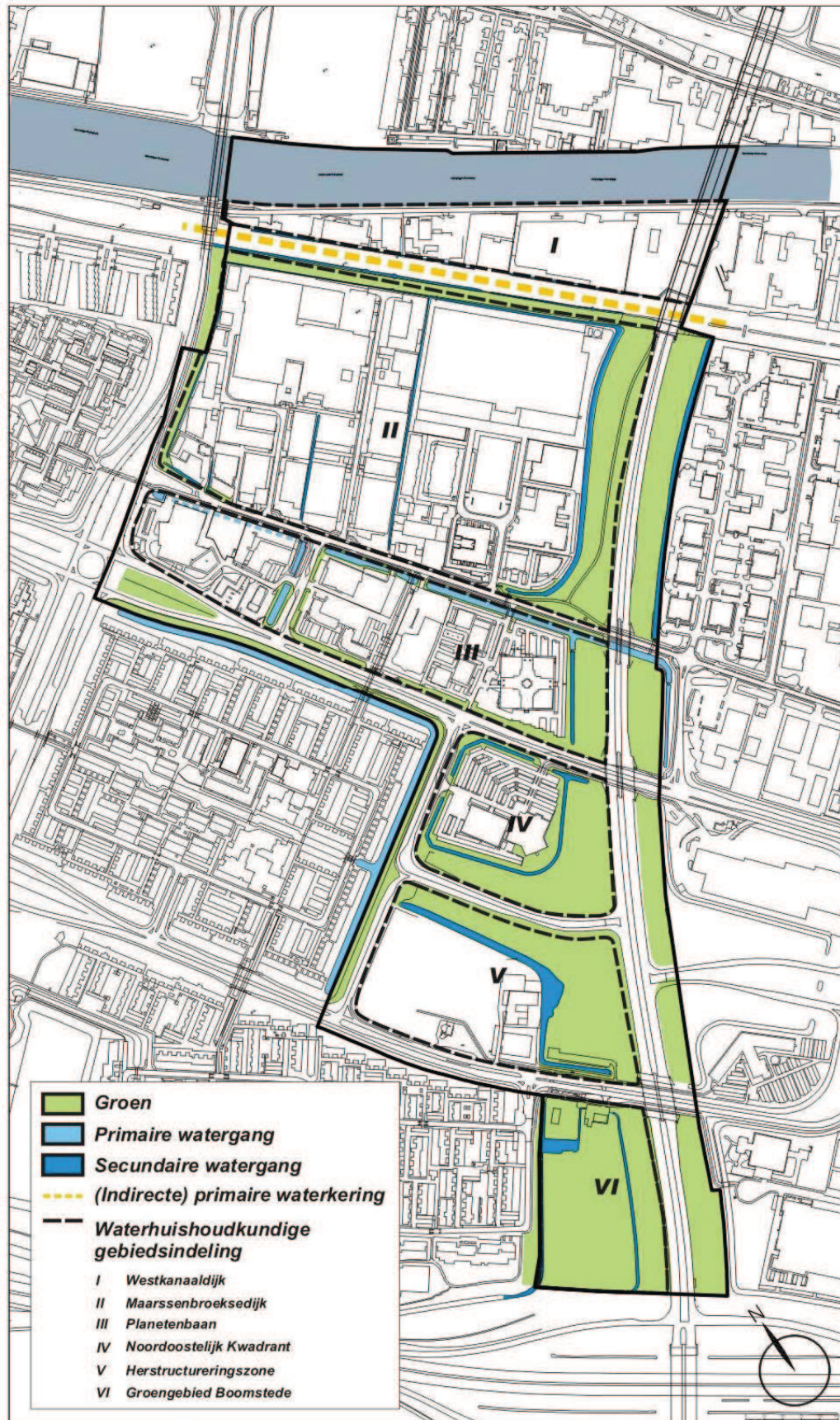


Groenzone langs de Zuilense Ring



Groengebied ten zuiden van Boomstede

Groen- en waterstructuur



Ook de op- en afritten van de Zuilense Ring worden door groen begeleidt. De groenstructuur beperkt zich verder tot de bermen van de Floraweg en Ruimweg en tot de een smalle strook langs het spoor. Op de verschillende bedrijventerreinen zelf is nauwelijks groen aanwezig.

De oostelijke berm van de oprit van de Zuilense Ring naar de A2 en de zone aan de westzijde van de spoorlijn zijn van grote betekenis als permanent leefgebied voor dagvlinders. De bermen van de Zuilense Ring, Verbindingsweg, Ruimweg, Maarssenbroekseslag en Amsterdamseslag vormen in het beleidsplan corridors waarlangs soorten zich kunnen verplaatsen tussen verschillende leefgebieden. Vanwege het consoliderende karakter van het plan is het niet waarschijnlijk dat de ecologische waarde van deze gebieden worden aangetast.

3.7. Wonen

In het gebied komt geen woonbebouwing voor, op een aantal dienstwoningen na. Deze dienstwoningen zijn te vinden in het aan de Maarssenbroeksedijk, de Handelsweg, en Nijverheidsweg. De aanwezigheid van dienstwoningen kan wenselijk zijn uit het oogpunt van sociale controle en beveiliging. Tegelijkertijd kunnen dienstwoningen uit het oogpunt van de vereiste milieuvergunningen beperkingen opleggen aan de activiteiten op het bedrijfsterrein. Mede gelet op dit laatste feit worden nieuwe dienstwoningen in het gebied niet toegelaten.

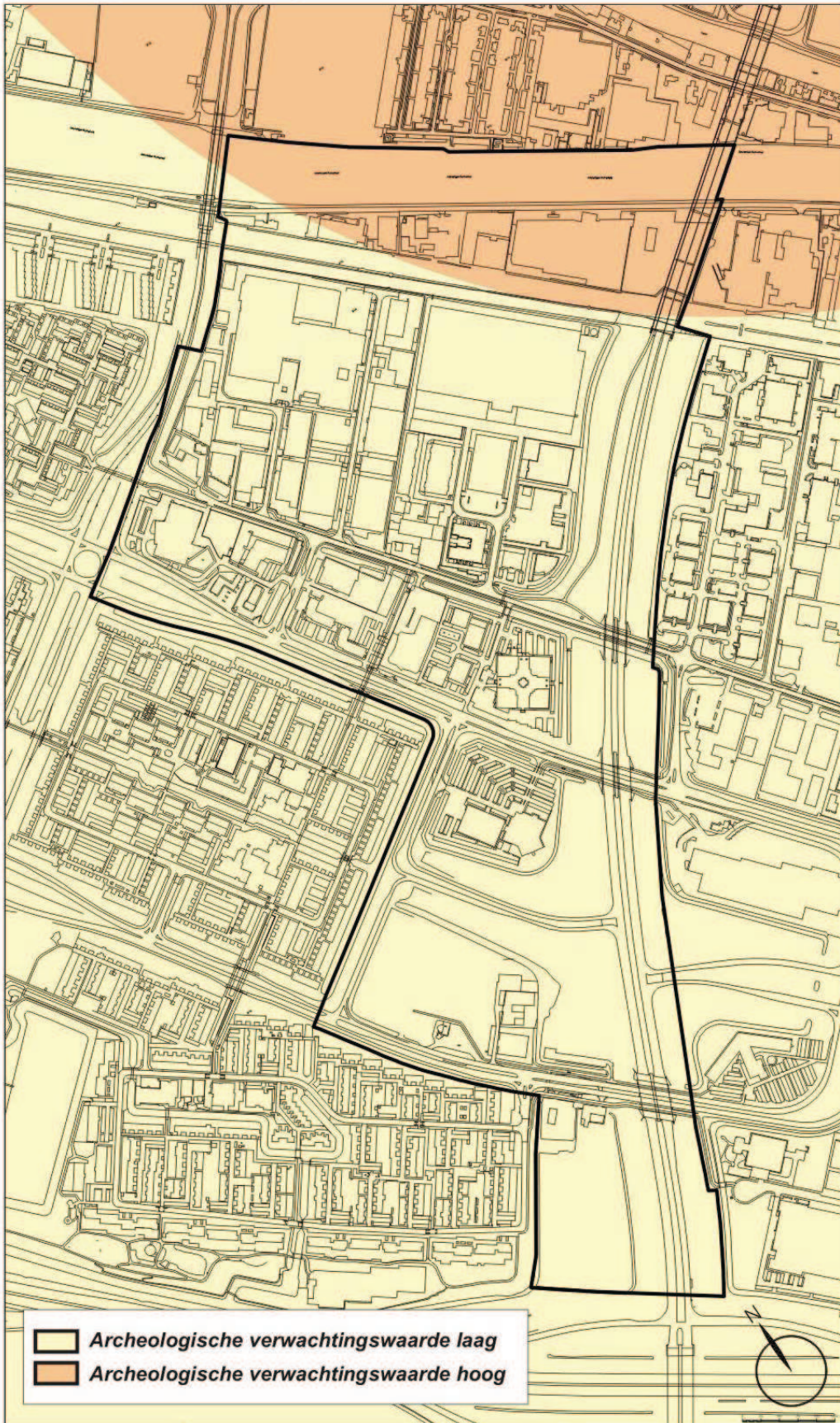


Woningen aan de Nijverheidsweg

3.8. Monumenten en archeologie

Cultuurhistorische en archeologische waarden dienen ingevolge de Monumentenwet, de gemeentelijke monumentenverordening en het "Verdrag van Malta" te worden beschermd. Het bestemmingsplan Maarssenbroek Werkgebied kent geen gemeentelijke of rijksmonumenten in dit gebied. Ook zijn er geen beeldbepalende panden aanwezig. Op grond van de provinciale Archeologische Monumenten Kaart (AMK) en de Indikatieve Kaart

Archeologische verwachtingswaarde



van Archeologische Waarden (IKAW) blijkt dat het gebied een zeer lage trefkans heeft. Een lage waarde wil echter niet zeggen dat er niets zit! Gezien de Romeinse vondsten die in de jaren 70 in de nabije omgeving zijn aangetroffen is het gewenst tijdens graafwerkzaamheden (amateur)archeologen de gelegenheid te bieden tot het doen van waarnemingen en het verzamelen van eventuele vondsten. De inzet van (amateur) archeologen kan worden georganiseerd in overleg met de provincie.

Zoals blijkt uit de kaart op bladzijde 58 (die wat dat betreft correspondeert met plankaart 2) valt een klein deel van het plangebied, gelegen tussen Amsterdam Rijnkanaal en spoorlijn, binnen het gebied waarvoor op grond van bovengenoemde kaarten een hoge verwachtingswaarde geldt. Voor dit gebied is ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden een dubbelbestemming in de planvoorschriften opgenomen (artikel 6).

Vondstmeldingen

De Monumentenwet 1988, Artikel 47 stelt:

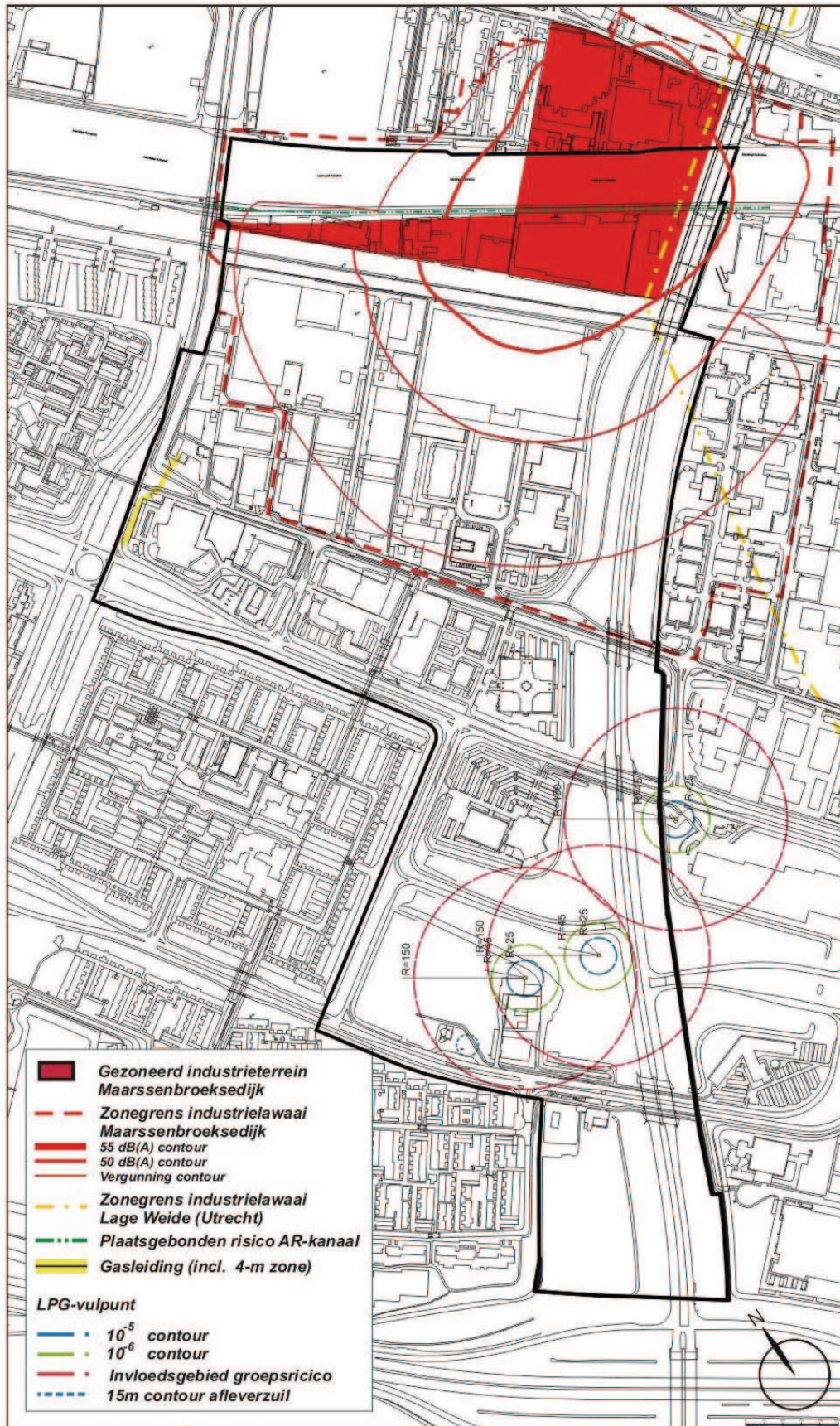
1. Hij die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt, waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is, is verplicht hiervan binnen drie dagen aangifte te doen;
2. De aangifte dient te geschieden bij de burgemeester van de gemeente waar de vondst is gedaan of, wanneer de vondst werd gedaan buiten het grondgebied van enige gemeente, bij Onze minister;
3. De burgemeester geeft van deze aangifte onverwijld kennis aan de directeur van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek.

In de archeologieparagraaf uit het Cultuurconvenant 1997-2000 is afgesproken, dat provincies verantwoordelijk zijn voor registratie van vondsten en vondstmeldingen (punt 4.4). Deze afspraak geldt nog steeds.

Zolang de Monumentenwet 1988 niet is gewijzigd kunnen vondsten ook nog bij de burgemeester worden gemeld (Artikel 47). Deze dient hiervan op grond van hetzelfde artikel onverwijld kennis te geven aan de directeur ROB, die zeer waarschijnlijk zal doorverwijzen naar de provincie gezien de in het Convenant vastgelegde afspraken. Om deze procedurele omweg te voorkomen, worden vondstmeldingen in de praktijk direct bij de provincie gedaan. De meeste amateur-archeologen weten de weg naar het provinciale meldpunt archeologie inmiddels te vinden.

Indien bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijker wijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Monumentenwet verplicht dit direct te melden (artikel 47). De melding dient te gebeuren bij het meldpunt archeologie van de provincie Utrecht. Bij het achterwege laten van een melding zijn de artikelen 56 en 57 van toepassing. Indien het gaat om werkzaamheden onder directie, dan zou de melding ook bij de directie kunnen worden gedaan, die het dan direct doorgeeft aan de provincie.

Externe veiligheid en milieuzonering



4. Nader onderzoek

4.1. Geluidhinder

Het noordelijk deel van het plan Maarssenbroek Werkgebied wordt begrensd door de volgende wegen; de Zuilense Ring (N230), de Verbindingsweg, de Ruimteweg en de Westkanaaldijk. Dit deel wordt aan de noordoostzijde doorsneden door de spoorlijn Amsterdam-Utrecht.

Het zuidelijk gedeelte van het plangebied wordt omsloten door de Floraweg, de Maarsenbroekseslag, de Zuilense Ring en de Ruimteweg. Op het bedrijventerrein bevinden zich bedrijven tot en met categorie 4 (Biegelaar). In dit hoofdstuk wordt de situatie beschreven ten gevolge van de verschillende bronnen van geluid: Verkeerslawaaai (weg- en spoorverkeer) en industrielawaai. Hierin wordt onderbouwd dat door deze verschillende bronnen het geluidsniveau op dit bedrijventerrein zo hoog is, dat voor de aanwezige bedrijfswoningen een hogere norm geaccepteerd kan worden voor industrielawaai op de gevel van deze woningen.

4.1.1 Verkeerslawaaai

Door de invloed van de diverse wegen (met name de Zuilense Ring en de Rijksweg A2) en de spoorlijn Utrecht-Amsterdam wordt het gebied gekenmerkt door een hoog achtergrond geluidsniveau.

Uit het integraal geluidsonderzoek Maarssenbroek uitgevoerd door de Milieudienst (projectnr: MN-RO-037/v2 dd. 1 december 2000) blijkt dat het geluidsniveau vanwege wegverkeerslawaaai in het gehele plangebied boven de range 55-60 dB(A) ligt. Dit wordt bevestigd door het onderzoek uit februari 2003 "Huidige en toekomstige geluidsbelasting ten gevolge van de Zuilense ring (NRU of N230)".

Vanwege de toekomstige (verbeterde) afscherpende maatregelen langs de rijksweg A2 en vooral bronmaatregelen (Zeer Stil Asfalt) op de Zuilense ring (N230) gaat het achtergrond geluidsniveau dalen tot circa 55-60 dB(A) etmaalwaarde.

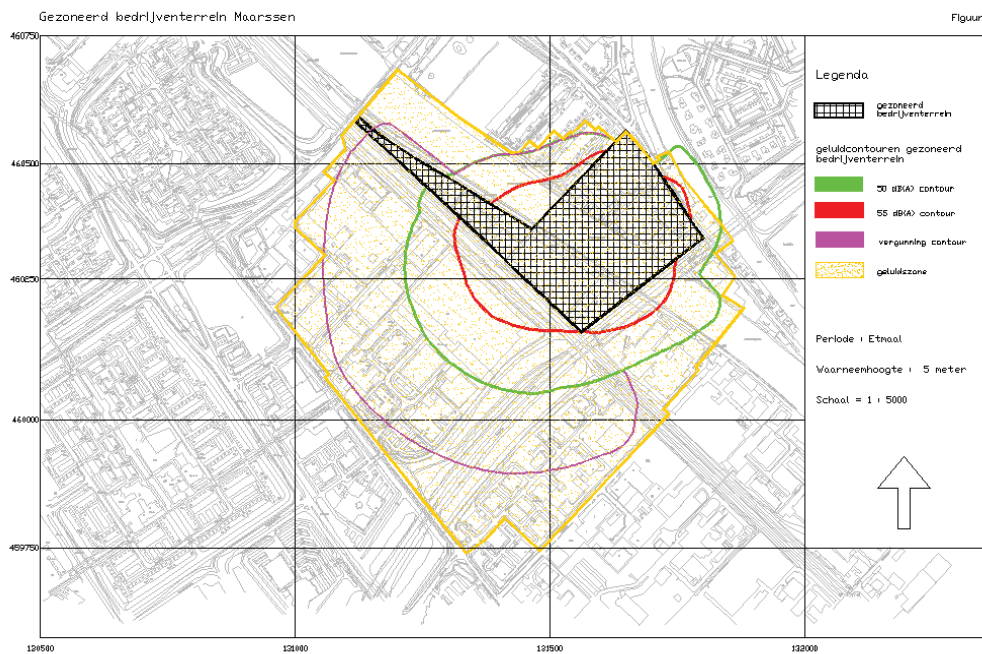
4.1.2 Industrielawaai

Een deel van het plangebied behoort tot het gezoneerde bedrijventerrein Maarssenbroeksedijk. De bedrijven die zich op dit specifieke gedeelte bevinden, moeten in het kader van de Wet geluidhinder getoetst worden aan de zonegrens.

Buiten deze geluidszone (zie kaart), liggen bedrijven die te maken hebben met geluidsnormen uit een AmvB of een Wet milieubeheervergunning. In dit plan is een beperkt aantal bedrijfswoningen aanwezig. Binnen het bedrijventerrein zijn vanwege deze bedrijfswoningen in de loop van tijd knelpunten ontstaan tussen de geluidsuitstraling van bedrijven en de dichtst bijgelegen bedrijfswoningen van derden.

In incidentele gevallen, waarbij reductie van de geluidsuitstraling naar dichtst bijgelegen bedrijfswoningen van derden een onevenredig grote investering zou vergen, moet de mogelijkheid geboden worden om een grenswaarde te stellen die boven de 55 dB(A) etmaalwaarde ligt. Als maximaal plafond moet vooralsnog 58 dB(A) aangehouden worden,

geldend ter plekke van bedrijfswoningen van derden die op het bedrijventerrein zijn gelegen. Dit moet middels onderzoek onderbouwd worden.



4.1.3 Geluidsnormering voor dit plangebied

Het integraal onderzoek Maarssenbroek en het geluidsonderzoek van de N230 tonen aan dat in de huidige situatie in het plangebied een cumulatieve geluidsbelasting vanwege het totale verkeerslawaai zal heersen van 55- 60 dB(A) etmaalwaarde. Op basis van een akoestisch onderzoek, inclusief referentiemetingen wordt een geluidsnota opgesteld. In deze nota wordt voor dit gebied vastgelegd wat de maximale geluidsruimte ter plaatse van dienstwoningen kan zijn. De mogelijkheid om in specifieke vergunningsituaties een normstelling ter plekke van bedrijfswoningen van derden te hanteren van 55 – 58 dB(A) wordt hierdoor onderbouwd. Dit gebiedsgerichte geluidbeleid voor Maarssenbroek werkgebied wordt begin februari 2006 door het college vastgesteld.

Op basis hiervan kan middels nadere eisen (AmvB-bedrijven) of vergunningsvoorschriften per bedrijf meer geluidsruimte vergund worden. Hiermee worden knelpunten met betrekking tot dienstwoningen opgelost. Te allen tijde dient het maximaal toelaatbare binnenniveau vanwege industrielawaai van 35 dB(A) etmaalwaarde te worden gewaarborgd.

Uitgangspunt voor de bedrijven in het plangebied is verder dat als normstelling ter plekke van woonbestemmingen, niet zijnde bedrijfswoningen, ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde moet worden gehanteerd.

Vanzelfsprekend dienen de vigerende geluidsgrenswaarden geldend ter plekke van woningen bij aangrenzende woonwijken te worden gewaarborgd. Voor het gedeelte van het industrieterrein Maarssenbroeksedijk ten noorden van de spoorlijn wordt de geluidssituatie gereguleerd middels de rond dit industrieterrein vastgestelde geluidszone.

Ook de geluidszone van het industrieterrein "Lage Weide" is gedeeltelijk in dit plan gelegen. In verband met ontwikkelingen in het plan "Maarssen-Zuid" wordt deze zone verkleind waardoor deze in de toekomst niet meer in dit plan is gelegen. Op de afbeelding "Zonering Industrielawaai" (blz. 28) is voor zover mogelijk de ligging van het industrieterrein "Maarssenbroeksedijk" en de (huidige) geluidszone van beide industrieterreinen aangegeven.

Omdat de bouw van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in dit plan wordt uitgesloten en de vestiging van zogenoemde "grote lawaaimakers" niet is toegestaan heeft het aspect industrielawaai geen verdere consequenties.

4.1.4 Geluidsscherm

Langs de N230 aan de noordzijde tussen het kunstwerk over de Floraweg en de aansluiting op de A2 wordt in 2005/2006 een geluidsscherm gebouwd om de geluidshinder van de Rijksweg A2 in de wijk Boomstede te beperken. In het kader van de reconstructie van de Rijksweg A2 zijn maatregelen berekend om de toename van de geluidsbelasting ten gevolge van de verbreding van de A2 te compenseren. Omdat in de wijk Boomstede eerder hogere waarden vastgesteld zijn door gedeputeerde staten van de provincie Utrecht moet de geluidsbelasting volgens de Wet geluidhinder tot deze waarden worden teruggebracht. Deze wettelijke maatregelen zijn vastgelegd in de rapporten 20000624-15 "Akoestisch onderzoek ten behoeve van de reconstructie van Rijksweg 2 in de gemeenten Maarssen en Utrecht, saneringsonderzoek" en 20000624-21 "Akoestisch onderzoek ten behoeve van de reconstructie van Rijksweg 2 in de gemeenten Maarssen en Utrecht, reconstructieonderzoek" van Cauberg-Huygen, respectievelijk van 26 juli 2002 en 26 maart 2003.

De gemeente Maarssen heeft echter besloten om de geluidsbelasting in de wijken langs de A2, en dus in de wijk Boomstede, terug te brengen tot een waarde (in 2020) onder de 53 dB(A). De extra maatregelen die hiervoor nodig zijn staan beschreven in het Raadsbesluit van 21 juni 2004 en zijn gebaseerd op het akoestische rapport J.2002.0303.0 "Schermenproject Maarssen (verkeerslawaai A2) van DGMR d.d. 8 oktober 2004. De hogere ambitie van de gemeente Maarssen leidt tot een scherm van 7,5 meter boven het maaiveld van de N230 over een lengte van 270 meter, van kilometerpaal 0,2 tot kilometerpaal 0,5 aan de noordzijde.

4.1.5. Railverkeerslawaai

Een groot deel van het bedrijventerrein ligt binnen de onderzoekszone van de spoorlijn Amsterdam-Utrecht (600 m). Binnen deze zone liggen enkele gevoelige bestemmingen: dienstwoningen. De woningen worden afgeschermd van de spoorlijn door een geluidsscherm aan de oostzijde van het spoor en door bedrijfsgebouwen (TNT) aan de westzijde van het spoor. Alleen de dienstwoning aan de Handelsweg wordt blootgesteld aan een geluidsbelasting (in de toekomstige situatie: 2015) hoger dan de voorkeursgrenswaarde 57 dB(A). Binnen de geluidszone van de spoorlijn worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt door het bestemmingsplan Maarssenbroek Werkgebied.

4.2. Bodem

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieuhygiënische bodemsituatie voor het plan Maarssenbroek Werkgebied. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar bodembedreigende activiteiten en geconstateerde bodemverontreiniging. In algemene zin wordt ingegaan op de wijze waarop omgegaan moet worden met grondverzet. Onder het kopje ontwikkelingsgebied wordt wat nadrukkelijker gekeken naar de locaties waar op grond van het bestemmingsplan nieuwe bouwplannen worden toegestaan.

4.2.1 Bodembedreigende activiteiten

Indien er ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden in het gebied gelegen tussen de Zuilense Ring, het spoor, de Verbindingsweg en de Maarssenbroeksedijk dan is het van belang om historisch onderzoek voor dit gebied uit te voeren. Voor dit gedeelte van het plan is niet gekeken naar mogelijke bodembedreigende activiteiten.

Het gebied tussen de Ruimteweg en Maarsenbroeksedijk is hoofdzakelijk ontwikkeld na 1987. Eventuele ontstane bodemverontreiniging door de daar aanwezig bedrijven moet altijd door deze bedrijven volledig worden verwijderd.

4.2.2 Aanwezige bodemverontreiniging

Westkanaaldijk

De bedrijven gelegen in het plangebied tussen het Amsterdam Rijnkanaal en de spoorlijn Amsterdam Utrecht hebben alle te maken met een of meerdere gevallen van ernstige bodemverontreiniging op hun terrein. Werkzaamheden in de bodem kunnen plaatsvinden niet eerder dan nadat de provincie beschikt heeft over een goedgekeurd saneringsplan dan wel bij beschikking heeft bepaald dat het een niet ernstige bodemverontreiniging betreft. In dit laatste geval adviseert de milieudienst over de regels omtrent grondverzet en het bouwen op een niet ernstig geval van bodemverontreiniging.

Kometenweg 2

Ter plaatse van Kometenweg 2 is een geval van ernstige bodemverontreiniging geregistreerd over een geschat oppervlak van 250 m².

Floraweg 3

Ter plaatse van Floraweg 3 is een geval van ernstige bodemverontreiniging geregistreerd over een geschat oppervlak van 9 m².

4.2.3 Grondverzet

Voor het plangebied is geen bodemkwaliteitskaart beschikbaar. Dit betekent dat in gebieden grondverzet plaats dient te vinden op basis van het bouwstoffenbesluit. Hergebruik van licht verontreinigde grond als bodem is dan ook niet toegestaan. Bij bouwwerkzaamheden kan licht verontreinigde grond wel op eigen terrein worden hergebruikt. Binnen saneringslocaties van de Wet bodembescherming kunnen andere regels voor grondverzet gelden.

4.2.4 Ontwikkelingsgebied

Bij de ontwikkeling van het gebied gelegen tussen de Floraweg, Maarssenbroekse Slag en Amsterdamse Slag (het Noordwestelijk Kwadrant) moet op de huisnummers Floraweg 1, 2 en 3 rekening worden gehouden met de volgende bodembedreigende activiteiten:

- Een benzine service station (Floraweg 2). Op deze locatie heeft in het verleden een bodemsanering plaatsgevonden.
- Een gemeentelijke, provinciale en rijkswerkplaats; wegensteunpunt/ zoutopslag; plantsoendienst/hoveniersbedrijf en een burgerlijk en utiliteitsbouwbedrijf (Floraweg 1 en 3). Bij nummer 3 is al een ernstig geval van bodemverontreiniging geregistreerd.

Bodemonderzoek op deze locatie dient rekening te houden met de genoemde bodembedreigende activiteiten.






4.3 Externe veiligheid

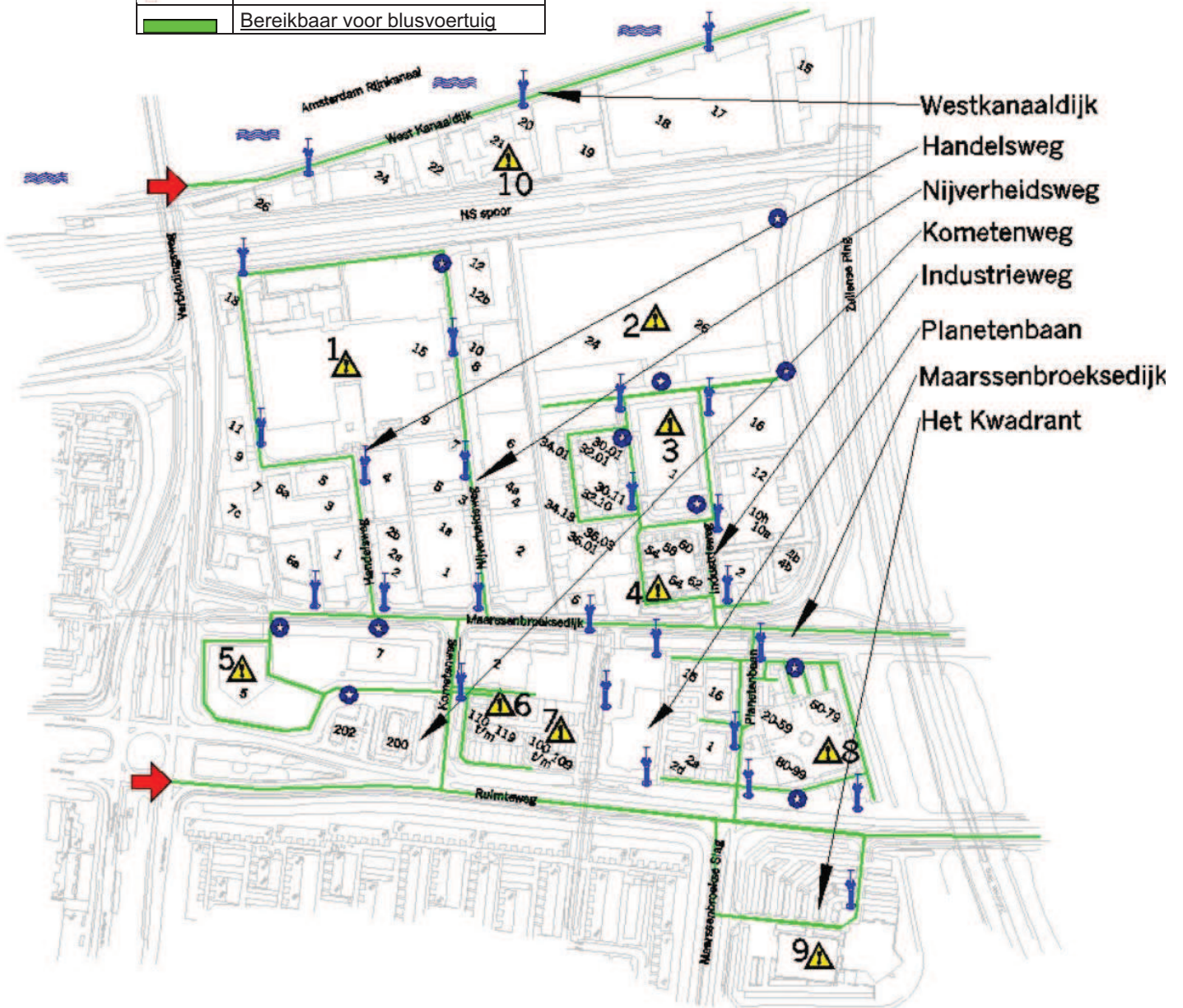
In dit plan is een drietal transportroutes van gevaarlijke stoffen van belang. Dit betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Zuilense Ring, het Amsterdam-Rijnkanaal en de spoorlijn Breukelen-Utrecht. Daarnaast is een LPG-tankstation in het plan gelegen en een tankstation buiten het plangebied die invloed heeft op het plan. Verder is er één vuurwerkopslag gevestigd.

Voor deze risicodragende activiteiten in en rond het plan zijn in het onderstaande gedeelte per aspect de risico's beschreven.

4.3.1 Zuilense Ring (N230)

Door AVIV zijn voor de gehele provincie Utrecht de risiconiveaus voor het wegtransport van gevaarlijke stoffen bepaald. De bevindingen van dit onderzoek zijn vastgelegd in de rapportage "Risico's wegtransport gevaarlijke stoffen provincie Utrecht peiljaar 2001", dd. 6 februari 2002. De resultaten wijzen uit dat de 10⁻⁶ PR-contour (grenswaarde) langs dit deel van het traject niet voorkomt. De 10⁻⁷ PR-contour (een risiconiveau gelijk aan ééntiende van de grenswaarde) is op een afstand van maximaal 110 m uit de as van de weg gelegen. Dit betekent dat voor wat betreft het PR geen problemen worden verwacht. De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden.

Legenda	
	Brandkraan
	Bijzondere objecten
	Ingang wijk of deel van wijk
	Alternatieve route
	Bereikbaar voor blusvoertuig



Toelichting bestemmingsplan "Maarssebroek werkgebied"

27 februari 2006

Werknummer 253.600.00

4.3.2 Amsterdam-Rijnkanaal

De grootte van de risico's ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over het AR-kanaal zijn afkomstig uit de "Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland" d.d. 20 februari 2003 opgesteld door de adviesgroep AVIV in opdracht van Rijkswaterstaat. Voor de toekomstige situatie 2010 zijn in dat rapport de prognoseberekeningen met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over het AR-kanaal opgenomen.

De 10-6-IR risicocontour ter hoogte van het km 31 (dit plan is gelegen van km. 30.200 tot km. 30.900) is tot op een afstand van 6 m op de oever gelegen. Omdat binnen deze afstand geen nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen zijn geprojecteerd wordt de grenswaarde niet overschreden.

Daarnaast is in de risicoatlas aangegeven dat het groepsrisico niet hoger is dan 10% van de oriënterende waarde. Het toevoegen van enkele gevoelige bestemmingen binnen het aandachtsgebied leidt niet tot een significante verhoging van het groepsrisico.

4.3.3 Spoorlijn Breukelen-Utrecht

Over dit baanvak vindt het transport plaats van 2000 wagons per jaar met giftig gas (gegevens 1998). In de Risicoatlas Spoor, dd. 13 juni 2001 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat is aangegeven dat dit transport niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarde van het plaatsgebonden risico (PR). De 10-6 grenswaarde-contour komt langs dit baanvak niet voor. Op basis van de meest actuele prognoses van Prorail zal de risico-situatie in 2015 bepaald worden.

4.3.4 LPG-tankstations

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. De daarbij behorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) is eveneens per die datum in werking getreden.

In en nabij het plangebied liggen twee LPG-tankstations die onder dit besluit vallen: een station aan de Floraweg 2 en een station (net buiten het plangebied) aan de Ruimteweg 1 te Utrecht.

Voor het plaatsgebonden risico (Pr) geven Bevi en Revi de volgende differentiatie:

Type inrichting	Afstand (m) vanaf vulpunt	Afstand (m) vanaf ondergronds reservoir	Afstand (m) vanaf afleverzuil
LPG-tankstation met een doorzet tot 1500 m ³ /jaar	110	25	15
LPG-tankstation met een doorzet tot 1000 m ³ /jaar	45	25	15

LPG-tankstation met een doorzet > 1500 m ³ /jaar	Er dient altijd een kwantitatieve risico-analyse (Qra) plaats te vinden.
---	--

Voor het groepsrisico (Gr) geldt de volgende differentiatie:

Type inrichting	Afstand (m)
LPG-tankstation met een doorzet tot 1500 m ³ /jaar	150
LPG-tankstation met een doorzet > 1500 m ³ /jaar	Er dient altijd een kwantitatieve risico-analyse (Qra) plaats te vinden.

De verantwoording van het groepsrisico is gedaan aan de hand van de “Handreiking verantwoording groepsrisico” van het ministerie van VROM.

In de definitieve versie van het Bevi worden drie termen geïntroduceerd:

- Grenswaarde – bij Pr voor (geprojecteerde) kwetsbare objecten
- Richtwaarde – bij Pr bij (geprojecteerde) beperkt kwetsbare objecten
- Oriënterende waarde – bij de verantwoording van het Gr



Toelichting bestemmingsplan “Maarssenbroek werkgebied”

27 februari 2006

Werknummer 253.600.00

Een grenswaarde vertegenwoordigd een harde afstand, waarvan niet kan worden afgeweken door het bevoegd gezag. Van de richtwaarde kan gemotiveerd worden afgeweken in sommige gevallen. Van de oriënterende waarde kan gemotiveerd worden afgeweken. Binnen de provincie Utrecht geldt echter het beleid dat deze waarde niet wordt overschreden. In opdracht van de gemeente Maarssen heeft het bureau Arcadis onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van een bedrijfsbestemming nabij het tankstation aan de Floraweg: "Externe veiligheid LPG-station Noordwestelijk Kwadrant Maarssen, eindrapport" van d.d. 30 mei 2005 (afzonderlijke bijlage). Omdat in de huidige situatie (plaats vulpunt) een bedrijfsbestemming niet mogelijk is, is een alternatief doorgerekend. Om de voorgestelde ontwikkeling mogelijk te maken, moet zowel het vulpunt als het reservoir verplaatst worden. In die situatie kan het tankstation een maximale doorzet van 1500 m³/jaar realiseren, want dan wordt zowel het PR als de oriënterende waarde voor het GR niet overschreden (zie tekening).

Buiten het plangebied ligt een tankstation met LPG aan de Ruimteweg 1 in Utrecht. De risicocontouren van dit tankstation vallen binnen het plangebied. Omdat binnen een afstand van 150 m vanuit het vulpunt in dit plan geen kwetsbare dan wel beperkt kwetsbare objecten zijn gelegen leidt dit LPG-tankstation niet tot belemmeringen in dit plan.

4.3.5 Vuurwerk

Binnen het plangebied bevindt zich één inrichting waar opslag van vuurwerk plaatsvindt. Dit is Verdonk B.V. aan de Handelsweg 5. Op dit moment is niet duidelijk of het bedrijf de opslag aanpast aan het Vuurwerkbesluit. Van de huidige opslag blijft de veiligheidsafstand van 8 m binnen het eigen bedrijf.

De gemeente heeft voor het verkopen en opslaan van vuurwerk een vuurwerkbeleid opgesteld. Voor het bestemmingsplan Maarssenbroek werkgebied zijn de volgende beleidsregels van belang:

Een ondernemer die vuurwerk wil gaan opslaan en verkopen moet volgens het Vuurwerkbesluit (Vwb) aan een aantal eisen voldoen. De regels van het Vwb worden in dit beleid niet herhaald, maar worden op een aantal punten verder aangescherpt. Om een vrijstelling te kunnen verlenen van het bestemmingsplan moet de locatie ook aan een aantal ruimtelijke voorwaarden voldoen. Een verzoek zal naast de geldende regels ook op aan de beleidsregels van het vuurwerkbeleid gemeente Maarssen worden getoetst.

- Binnen de gemeente Maarssen wordt de opslag van professioneel vuurwerk niet toegestaan.
- Binnen de gemeente Maarssen is de opslag en de verkoop van vuurwerk tot 10.000 kg alleen toegestaan binnen het centrumgebied, de stedelijke randzone en op het bedrijventerrein Maarssenbroek.
- Binnen de gemeente Maarssen wordt de opslag en de verkoop boven de 10.000 kg consumentenvuurwerk alleen toegestaan in de stedelijke randzone en op het bedrijventerrein.
- Buiten de centrumgebieden, de stedelijke randzone's en het bedrijventerrein is het niet toegestaan om vuurwerk op te slaan en of te verkopen.

- Alleen opslag zonder verkoop wordt binnen de gemeente Maarssen niet toegestaan.
- De inrichting moet beschikken over een bestemming die detailhandel (in volumineuze goederen) mogelijk maakt.
- Eventuele nieuwe bebouwing t.b.v. vuurwerkopslag moet plaatsvinden binnen het bestaande bebouwingsvlak van het geldende bestemmingsplan.
- De inrichting die is gelegen in een centrumgebied moet op eigen terrein of in de directe omgeving kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen volgens de publicatie 182; "Parkeercijfers -Basis voor parkeernormering" van de CROW maart 2004.
- De inrichting in de stedelijke randzone en op het bedrijventerrein moet op eigen terrein kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen volgens de publicatie 182; "Parkeercijfers -Basis voor parkeernormering" van de CROW maart 2004.

Naast deze beleidsregels die vooral van toepassing zijn bij het opstellen van bestemmingsplannen, is de beleidsregel met betrekking tot de APV ook van belang voor het bestemmingsplan:

Gemeente Maarssen	Totaal 5 inrichtingen	
Centrumgebied Maarssen-dorp	Maximaal 1 inrichting	Opslag tot 10.000 kg toegestaan
Centrumgebied Maarssenbroek	Maximaal 1 inrichting	Opslag tot 10.000 kg toegestaan
Stedelijke randzone	Maximaal 2 inrichtingen	Opslag meer dan 10.000 kg toegestaan
Bedrijventerrein	Maximaal 1 inrichting	Opslag meer dan 10.000 kg toegestaan

- Het is niet toegestaan een inrichting voor de opslag en verkoop van vuurwerk te vestigen in de nabijheid van een al bestaand bedrijf dat als risicovol is aangemerkt. Dit om "domino-effecten" te voorkomen.

De volgende externe veiligheidsafstanden zijn van belang:

Consumentenvuurwerk

Tot 10.000 kg opslag per inrichting

- Moet tenminste 8 meter in voorwaartse richting, gemeten vanaf de (buffer)bewaarplaats tot aan een (geprojecteerd) kwetsbaar object in acht worden genomen (van deze minimumafstand -uitgezonderd de vrijwaringszone - kan worden afgeweken, als bepaalde bouwkundige brandwerende maatregelen worden getroffen).

Bij meer dan 10.000 kg opslag per inrichting:

- mag boven de bewaarplaats en de bufferbewaarplaats geen kwetsbaar object aanwezig of geprojecteerd zijn,

- dient, gemeten vanaf de bewaarplaats in voorwaartse richting, tot een kwetsbaar object en een geprojecteerd kwetsbaar object de volgende veiligheidsafstand in acht te worden genomen:

Grootte deuropening van de bewaarplaats	Veiligheidsafstand in meters
vanaf 0 m ² t/m 4 m ²	20
vanaf 4 m ² t/m 6 m ²	25
vanaf 6 m ² t/m 8 m ²	30

- dienen, gemeten vanaf de bufferbewaarplaats in voorwaartse, zijwaartse en achterwaartse richting, tot een kwetsbaar object en een geprojecteerd kwetsbaar object de volgende veiligheidsafstanden in acht te worden genomen:

Toegestane hoeveelheid per bufferbewaarplaats	Veiligheidsafstand in meters		
	voorwaarts	zijwaarts	achterwaarts
Vanaf 0 kg t/m 500 kg	20	20	4
Vanaf 500 kg t/m 1.000 kg	25	20	5
Vanaf 1.000 kg t/m 2.000 kg	33	25	6
Vanaf 2.000 kg t/m 3.500 kg	42	31	8
Vanaf 3.500 kg t/m 5.000 kg	48	36	9

4.4 Luchtkwaliteit

Ingevolge het Besluit Luchtkwaliteit is onderzocht wat de concentraties zijn van de in dat besluit genoemde stoffen ter plaatse van de grens van het plangebied en bij twee bedrijfswoningen. De resultaten zijn verwerkt in het rapport "Onderzoek luchtkwaliteit Bestemmingsplan Maarssenbroek-Werkgebied" van Aveco-de Bondt d.d. 6 juni 2005 .

De volgende bronnen zijn in de berekeningen betrokken:

- Wegverkeer langs en door het plangebied
- Gebiedsgebonden verkeer
- Bedrijven binnen het plangebied
- Extra verkeer als gevolg van de ontwikkeling van het Noordwestelijk Kwadrant

Voor de jaren 2010 en 2015 zijn de belangrijkste concentraties berekend: stikstofdioxide (jaargemiddelde concentratie NO₂) en fijn stof (jaargemiddelde concentratie PM₁₀ en het aantal dagen dat de 24-uurs gemiddelde concentratie PM₁₀ wordt overschreden).

De belangrijkste conclusies uit dit rapport zijn:

- De jaargemiddelde concentratie NO₂ wordt in 2010 overschreden aan de grens van het plangebied bij de wijk Bloemstede aan de Ruimteweg ter hoogte van de Maarssenbroekseslag.
- In 2015 wordt de grenswaarde voor stikstofdioxide nergens overschreden.
- De jaargemiddelde concentratie PM₁₀ wordt zowel in 2010 als in 2015 niet overschreden.
- De grenswaarde voor de 24-uurs gemiddelde concentratie PM₁₀ wordt op meerdere locaties overschreden (zowel in 2010 als in 2015). Deze overschrijdingen worden vooral veroorzaakt door het wegverkeer.
- De ontwikkeling van het bedrijventerrein Noordwestelijk Kwadrant draagt niet substantieel bij aan de overschrijdingen van het aantal dagen dat de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ wordt overschreden.

De luchtkwaliteit in 2010 en 2015 wordt met name beïnvloed door het wegverkeer. Het bestemmen van het Noordwestelijk Kwadrant voor bedrijven heeft geen significant effect op de luchtkwaliteit en kan daarom vanuit milieukundig oogpunt doorgang vinden.

De overschrijding van de grenswaarde voor stikstofdioxide in 2010 wordt voornamelijk veroorzaakt door het verkeer dat van Lage Weide de N230 oprijdt. In de berekeningen van de luchtkwaliteit is echter geen rekening gehouden met de nieuwe ontsluiting van Lage Weide via een nieuwe op- en afrit van de Rijksweg A2. Dit zal een significant effect hebben op de luchtkwaliteit op de Ruimteweg.

Omdat de ontwikkelingen in het bestemmingsplan Maarssenbroek werkgebied deze overschrijding niet veroorzaken, is er geen reden om dit bestemmingsplan vanwege de luchtkwaliteit niet goed te keuren.

Wel is het zo dat er overschrijdingen van de grenswaarden plaatsvinden en dat het derhalve in het kader van de jaarlijkse cyclus van rapporteren over de luchtkwaliteit moet terugkomen. Indien de overschrijdingen naar verwachting in 2010 blijven bestaan moet een luchtkwaliteitplan worden opgesteld waarin extra maatregelen worden opgenomen om er voor te zorgen dat de luchtkwaliteit op de knelpunten versneld schoner wordt zodat in 2010 voor NO₂ wordt voldaan aan de dan geldende grenswaarde van 40 µg/m³.

4.5. Sociale veiligheid

In het kader van het project Wijkveiligheid is begin 2005 gestart met het analyseren van de huidige veiligheidssituatie op het bedrijventerrein in Maarssenbroek. Uit deze analyse blijkt dat over de periode van 2000 tot en met 2004 een dalende trend is waar te nemen ten aanzien van de criminaliteit. Het aantal bedrijfsinbraken is onder andere gedaald met ruim 48 procent. Dit wil echter niet zeggen dat er geen verbeterpunten zijn die aandacht verdienen. Uit de analyse is desondanks gebleken dat het aantal bedrijfsinbraken nog steeds frequent voorkomen en dat het aantal verdachte situaties hoog is.

Diefstal uit bedrijven

Uit het bedrijfsprocessensysteem (BPS) van politie blijkt dat er in 2003 32 aangiften zijn gedaan van diefstal uit bedrijven. In 2004 zijn er 18 aangiften gedaan. De voornaamste oorzaak van de inbraken is het feit dat er in de avond- en nachtelijke uren als in het weekend weinig sociale controle is op het bedrijventerrein. Bovendien is het bedrijventerrein vrij toegankelijk voor onbevoegden. Ter bestrijding van criminaliteit zijn vanuit het bedrijfsleven, de Stichting Veiligheidszorg Bedrijventerrein Utrecht (SVBU) en de Vereniging Ondernemers Breukelen, Maarssen en Omstreken (VOBMO) initiatieven genomen om particuliere bewakingsdiensten in te huren om preventief te surveilleren. Daarnaast zijn er eigen initiatieven ondernomen door ondernemers om panden te bewaken door middel van cameratoezicht. De aanwezigheid van de bedrijfswoningen dragen ook bij aan de sociale controle op het bedrijventerrein.

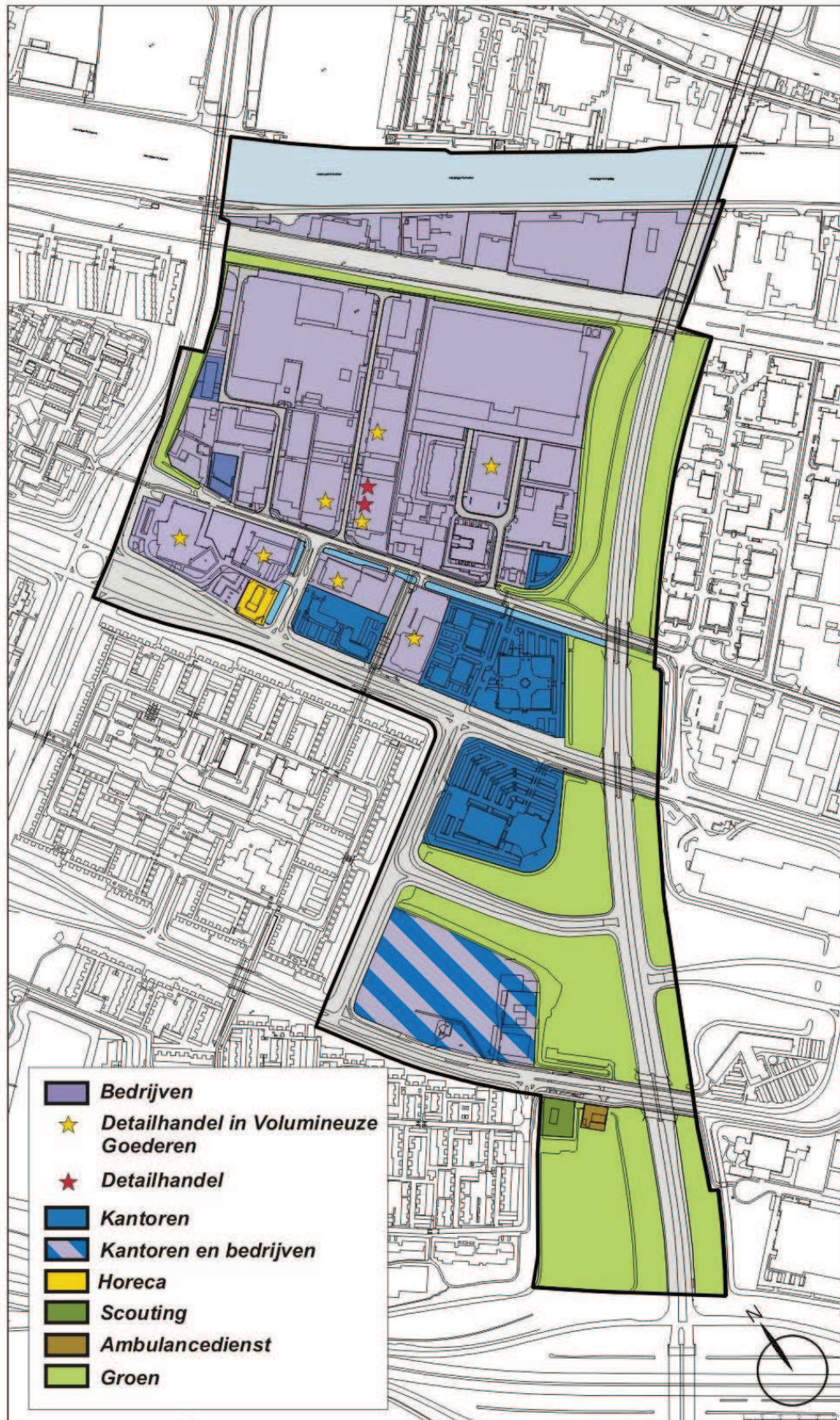
Verdachte situatie

Een verdachte situatie is voor ieder persoon anders. Het kan een auto zijn die een bepaald gebouw in de gaten houdt maar ook een scooter die steeds dezelfde ronde maakt over het bedrijventerrein. Uit politiegegevens blijkt dat het aantal verdachte situaties op het bedrijventerrein groot is. In 2003 zijn er 39 meldingen van verdachte situaties geregistreerd en in 2004 zijn dit 38 meldingen. Verdachte situaties impliceren niet dat er ook daadwerkelijk een delict wordt gepleegd maar het is wel opmerkelijk dat het aantal verdachte situaties juist erg hoog is op het bedrijventerrein. Een gebied waar op gezette tijden weinig toezicht is maar waar de aanleiding (de aanwezigheid van bijvoorbeeld computers) in ruime mate aanwezig is. De goede ontsluiting van de wegen verkleint echter de pakkans van (mogelijke) daders. Dit knelpunt kan op verschillende wijze worden aangepakt. Bijvoorbeeld door het bedrijventerrein te compartimenteren waarbij het terrein alleen tijdens openingstijden bereikbaar is. Tijdens sluitingstijden zouden alleen bevoegden toegang moeten kunnen krijgen op dat deel van het bedrijventerrein.

Sociale veiligheid algemeen

Het is van belang dat de openbare wegen in het plangebied sociaal veilig zijn. Dit houdt in dat bijvoorbeeld de fietspaden in het plangebied moeten voldoen aan eisen zoals voldoende verlichting. Daarnaast zorgt het bundelen van fietspaden met wegen voor het autoverkeer ook voor meer sociale controle. De hoofdfunctie van het plangebied is echter "bedrijventerrein". Het gebied zal ten aanzien van sociale veiligheid dan ook andere (lichtere) eisen kennen dan wanneer er sprake is van een woongebied.

Functionele structuur



5. Uitgangspunten en doelstellingen

5.1. Belangrijkste conclusies uit de analyse

Uit de bovenstaande inventarisatie en analyse zijn een aantal randvoorwaarden, mogelijkheden en problemen naar voren gekomen. Deze zijn in de onderstaande uitgangspunten geformuleerd.

1. Het terrein wordt gezoneerd door de zwaardere milieucategorie bedrijven langs het spoor en Amsterdam-Rijnkanaal te situeren en de lichtere milieucategorie bedrijven (1, 2 en 3) en de kantoren nabij de woonconcentraties te situeren.
2. Om te voorkomen dat er teveel kantoren op het bedrijventerrein komen en daarmee de bedrijvenfunctie in het gedrang komt, wordt het huidige aantal vierkante meters kantoorvloeroppervlak (inclusief de nieuwe kantoren op het noordwestelijk Kwadrant) middels de bestemming "Kantoren" vast gelegd. Er wordt geen ruimte meer geboden voor uitbreiding.
3. Gezien de ligging nabij woonconcentraties zijn geen zwaardere milieucategorie bedrijven toestaan dan categorie 4. De plekken waar deze milieucategorie bedrijven zich mogen vestigen zijn aangegeven op de plankaart.
4. Voor het noordwestelijk Kwadrant wordt de mogelijkheid opgenomen om te komen tot de ontwikkeling van kantoren in combinatie met lichte milieucategorie bedrijven (1 en 2) met een maximale oppervlakte van 25.000 m² BVO (exclusief de oppervlakten van de bestaande bedrijven). Voor deze ontwikkeling is een mobiliteitstoets uitgevoerd die een aantal aanbevelingen doet die dienen te worden uitgevoerd om deze ontwikkeling mogelijk te maken, waaronder de aanleg van een turbotonde. Gemeten vanaf de woonwijken Bloemstede en Boomstede zal de bouwhoogte trapsgewijs (10 m, 20 m en 1 toren van 25 m) omhoog gaan. Het aanwezige brandstofverkoopspunt zal gehandhaafd blijven en worden uitgebreid met een moderne wasstraat. Het LPG vulpunt zal in verband met de ontwikkeling moeten worden verplaatst.
5. Nieuwe detailhandelsvestigingen worden uitgesloten omdat dit een verstorend effect heeft op de detailhandelsstructuur van Maarssen. Detailhandel in volumineuze goederen (auto's, caravans, keukens, bouwmarkten etc) vormt hierop een uitzondering. Deze vorm van detailhandel moet wel zoveel mogelijk aansluiten op de bestaande detailhandelsconcentratie en woonconcentratie (Bisonspoor). Aan vestiging zijn wel een aantal randvoorwaarden verbonden waaronder parkeren voor werknemers en bezoekers op eigen terrein en een goede afwikkeling van het bevoorradingstransport. Verder mag het aantal vestigingen in relatie tot de gewone bedrijven niet de overhand krijgen. Vestiging kan alleen worden gerealiseerd

middeleen binnenplanse vrijstelling (ex artikel 15 WRO) waar de toetsingspunten in zijn opgenomen.

6. Om de parkeerdruk te kunnen sturen en afdoende te kunnen opvangen zijn parkeernormen opgenomen. In geen geval mag de parkeerdruk en de afwikkeling van het bevoorradingstransport worden afgewenteld op de openbare weg. Ondernemers zijn zelf verantwoordelijk voor de opvang van de parkeerdruk van bezoekers en personeel en de afwikkeling van het bevoorradingstransport op eigen terrein. De parkeernormen zijn gerelateerd aan de publicatie 182 "parkeercijfers-basis voor parkeernormering" van de CROW d.d. maart 2004,.
7. De bereikbaarheid van het bedrijventerrein middels het openbaar vervoer is voldoende. De situatie kan verder worden verbeterd door een rechtstreekse verbinding vanaf het station met het openbaar vervoer en de frequentie van het openbaar vervoer in de spitsuren te verhogen. Ook bedrijvenpendels in de spitsuren kan een oplossing bieden.
8. Gezien de vanuit milieuoogpunt beperkende werking van (dienst)woningen op bedrijven worden geen nieuwe dienstwoningen toestaan.
9. Een goede beheersing van het water vormt een heel belangrijk aandachtspunt. Uitbreiding van bebouwing mag niet ten koste gaan van bestaande primaire en secundaire watergangen. Bij de ontwikkeling van het noordwestelijk Kwadrant zal compensatie van het oppervlakte water moeten plaatsvinden. De primaire en secundaire watergangen dienen goed te worden onderhouden. Ten aanzien van het rioleringsstelsel zal (indien nog niet aanwezig) naar een gescheiden systeem moeten worden overgegaan.
10. Vanuit het oogpunt van sociale veiligheid en de functie van het bedrijventerrein zal geen ruimte worden geboden voor de vestiging van o.a. sexinrichtingen, casino's en discotheken.
11. Op het bedrijventerrein dient het bedrijfsleven voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te krijgen. De voorschriften dienen derhalve flexibel te zijn, zodat op nieuwe ontwikkeling kan worden ingesprongen en deze afdoende kunnen worden gestuurd. Het bieden van mogelijkheden voor verdichting, uitbreidingen functiewijziging zal alleen onder bepaalde voorwaarden worden toegestaan, zoals voldoen aan parkeernormen, verkeersafwikkeling, eisen van de brandweer en milieudienst, watertoets e.d.. Deze voorwaarden zijn van belang om de levensvatbaarheid van het bedrijventerrein, ook voor de toekomst, te kunnen garanderen.
12. Het gebied rond de Handelsweg en de Westkanaaldijk is duidelijk aan een facelift toe. Ontwikkeling en herstructurering dienen dan ook te worden gestimuleerd.

5.2. Plansystematiek

In het bestemmingsplan wordt door middel van het toekennen van bestemmingen, met daarbij behorende voorschriften, aan de gronden het te voeren beleid op een heldere en doelmatige manier vastgelegd. Gekozen is voor een gedetailleerd (consoliderend) plan om zo (mogelijke) knelpunten te fixeren. Toch is er binnen dit duidelijk begrensde ruimtelijk kader een grote mate van flexibiliteit aanwezig om de mogelijkheden voor toekomstige gewenste ontwikkelingen juridisch-planologisch gezien open te houden.

Om de inrichting van het bedrijventerrein zo optimaal mogelijk te maken en ruimte te bieden aan nieuwe ontwikkelingen is ervoor gekozen om binnen de bestemming "Bedrijven" gebruik te maken van een iets afwijkende systematiek ten opzichte van de overige bestemmingen. Door middel van grote globale bestemmings- en bebouwingsvlakken wordt de ruimtelijke hoofdstructuur van het bedrijventerrein vastgelegd. Deze bebouwingsvlakken zijn grotendeels gebaseerd op de voorgevellijnen van de huidige bebouwing in het gebied. Binnen de aangegeven vlakken is in principe geen limiet gesteld aan het bebouwingspercentage, zodat de bedrijven hun perceel optimaal kunnen benutten. Voorwaarde hierbij is wel dat het parkeren van personeel en bezoekers en het bevoorradingstransport op het eigen terrein wordt afgewikkeld en dat de bouwwerken voldoen aan de geldende eisen van het bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening, eisen van de brandweer etc. De maximale bebouwingshoogte is 15 meter. Op plaatsen waar de hoogte van de bebouwing hoger is, is dit op de plankaart aangegeven. Het gedeelte dat buiten het bebouwingsvlak ligt dient onbebouwd te blijven. Dit onbebouwde erf biedt enerzijds ruimte voor parkeervoorzieningen, en anderzijds versterkt het de ruimtelijke structuur van het bedrijventerrein.

De bestemming "Bedrijven" is gekoppeld aan de Staat van bedrijfsactiviteiten en maximaal toegestane milieucategorieën. De maximaal toegestane milieucategorie staat middels een cijferaanduiding aangegeven op de plankaart. Gezien de ligging van het bedrijventerrein nabij woonconcentraties is middels deze systematiek een zonerings aangegeven.

Binnen de bestemming "Bedrijven" zijn een aantal functies gedetailleerd vastgelegd. Het gaat daarbij o.a. om de in het plangebied aanwezige benzineservicestations en automobielbedrijven en een sportschool. Deze activiteiten passen volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten niet (zonder meer) binnen de bestemming "Bedrijven" en de bestaande Bgevallen worden daarom specifiek bestemd.

Ondanks dat bepaalde activiteiten volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten niet passen binnen de bestemming bedrijven, kan een aantal van deze functies toch wenselijk zijn. Dit geldt met name voor vestigingen van detailhandel in volumineuze goederen. Dergelijke vestigingen kunnen door middel van een binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid, die in het plan zal worden opgenomen, worden toegestaan. De vrijstellingsbevoegdheid geldt voor de volgende vormen van detailhandel in volumineuze goederen:

- detailhandel in brandgevaarlijke explosieve en milieuverstorende goederen;
- detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, boten, caravans
- detailhandel in volumineuze goederen, zoals keukens en sanitair
- detailhandel in volumineuze goederen, zoals meubelzaken
- bouwmarkten (en tuincentra)

Goede autobereikbaarheid is gewenst voor deze functies. In geval van een voorziening van regionaal bereik is ontsluiting bij voorkeur direct door een gebiedsontsluitingsweg (eis voor vestigingsmilieu "Algemeen bedrijvenmilieu"). De locaties langs de Ruimteweg, die nu aangegeven worden als B(g) Bedrijven-garagebedrijf, lenen zich hier het beste voor. De vrijstellingsbevoegdheid is gekoppeld aan toetsingscriteria, namelijk:

1. wat zijn de gevolgen voor de bestaande voorzieningenstructuur (is de vestiging op een perifere locatie noodzakelijk of kan deze vestiging alsnog binnen het bestaande centrale winkelgebied worden opgenomen);
2. wat zijn de gevolgen voor de mobiliteit (milieubelasting, verkeersafwikkeling van bezoekers en vrachtverkeer, verkeersaantrekkende werking, parkeren voor personeel en bezoekers);
3. hoe verhoudt de omvang van de winkel zich tot de omgeving;
4. is er sprake van aantasting, duurzame ontwrichting of versterking van de totale distributieve structuur;
5. heeft de vestiging van het detailhandelsbedrijf in volumineuze goederen vanuit milieuoogpunt een negatief effect op de bestaande bedrijven (bestaande bedrijven mogen niet in hun mogelijkheden worden beperkt);
6. de detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen mogen in relatie tot gewone bedrijven niet de overhand krijgen. Er moet sprake zijn van een gezonde mix. Te denken valt aan een verdeling van 1/3.

In het plan gebied zijn een aantal kantorencomplexen en zelfstandige kantoren aanwezig. Deze complexen hebben de bestemming "Kantoren" gekregen. Zo ook het nieuw te ontwikkelen kantorencomplex op het noordwestelijk Kwadrant. Verdere uitbreiding van het aantal vierkante meters kantooroppervlak op het bedrijventerrein is niet wenselijk, omdat het karakter van het bedrijventerrein hierdoor wordt aangetast en het in strijd is met de regels van het BRU en de provincie. Om die reden zijn de bouwvlakken gedetailleerd aangegeven en is naast het bebouwingsvlak de hoogte volgens de huidige situatie vastgelegd.

Het is in geen geval toegestaan om binnen de bedrijvenbestemming een zelfstandig kantoor te vestigen. Wel is het toegestaan een kantoor te vestigen dat onderdeel uitmaakt van de aanwezige bedrijfsvoering. Het kantoor dat onderdeel uitmaakt van de bedrijvenfunctie mag in geen geval qua oppervlakte de overhand nemen. Het kantoor dient ondergeschikt te zijn.

Overige bestemmingen

Naast "Bedrijven" en "Kantoren" bevinden zich in het plangebied een aantal andere functies. Deze zijn gedetailleerd volgens de huidige situatie bestemd als "Horeca", "Recreatieve

doeleinden“ en “Maatschappelijke doeleinden“. Naast deze bestemmingen zijn een aantal bestemmingen voor het openbaar gebied opgenomen. Het gaat daarbij om de bestemmingen “Water“, “Groen“ en drie verschillende bestemmingen voor verkeersdoeleinden. Los van de genoemde bestemmingen zijn in het plan een aantal zaken met een aanduiding op de plankaart aangegeven. In het plangebied zijn 2 detailhandelsvestigingen aanwezig. Dergelijke vestigingen zijn door middel van een aanduiding op de kaart aangegeven binnen de bestemming “Bedrijven“. Hierdoor is het mogelijk bij beëindiging van de huidige functie over te gaan naar een bedrijfsfunctie. De detailhandelsaanduiding gaat uit van het bestaande BVO. Het is niet gewenst het bestaande BVO detailhandel te vergroten.

5.3. Ontwikkelingslocatie

In het plangebied is nog 1 locatie aanwezig die nog niet is ontwikkeld, namelijk het noordwestelijk Kwadrant. In het onderliggende bestemmingsplan is invulling gegeven aan deze locatie. De voorgestelde ontwikkeling betreft een combinatie van kantoren en bedrijven met een maximale BVO van 29.500 m² die als volgt is onderverdeeld:

- kantoren maximaal 25.000 m²;
- nieuwe bedrijven maximaal 3.000 m²;
- bestaande bedrijven maximaal 1.500 m².

Als er naar 20.000 m² kantoren wordt gerealiseerd is het toegestaan de overgebleven 5.000 m² voor bedrijven aan te wenden. Het is alleen niet toegestaan meer dan 25.000 m² aan kantoren te realiseren.

De keuze voor kantoren is gemaakt op grond van de ligging van het terrein nabij woonconcentraties. Vanuit milieuoogpunt valt de ontwikkeling van kantoren te prefereren. Overeenkomstig de plansystematiek van dit bestemmingsplan is gekozen voor de bestemming Kantoren + Bedrijven (K+B). Binnen de gestelde randvoorwaarden uit eerder overleg tussen belanghebbenden is een invulling gegeven aan het gebied. Het bebouwingsvlak ligt over het hele terrein en is gekoppeld aan een bebouwingspercentage en het maximaal te realiseren aantal BVO. De bouwhoogte gaat trapsgewijs van 10 meter in de zone direct langs de woonwijken Bloemstede en Boomstede, naar 20 meter en een vlak van 25 meter. In dit vlak kan een kantoortoren worden gerealiseerd. Deze toren vormt het stedenbouwkundige accent hetgeen het ruimtelijke beeld versterkt.

De bebouwing en functie wordt bepaald door een aantal externe factoren. Zo zal moeten worden voldaan aan de parkeernorm, goede verkeersafwikkeling middels de aanleg van een turbotonde, watercompensatie en andere relevante beleidsfactoren. Het terrein wordt aan 2 zijden afgeschermd door de aanwezige groenvoorziening. In het te bebouwen gebied is geen sprake van waardevolle flora en fauna die door de bouw wordt aangetast. Voor de ontwikkeling is een watertoets, mobiliteitstoets, externe veiligheidsrapport en luchtkwaliteitsrapport opgesteld.

Van grote invloed is de aanwezigheid van het LPG-vulpunt en de bijbehorende opslag tank. De risicocontour rond deze tank beperkt het bebouwen van een groot deel van het bebouwingsvlak. Op basis van het rapport over externe veiligheid is een nieuwe locatie voor het vulpunt en de opslagtank bepaald. Deze nieuwe plek is op de plankaart weergegeven. Op grond van het overgangsrecht kan het vulpunt en de opslagtank blijven liggen op de plek waar hij nu ligt. Als uitvoering wordt gegeven aan de ontwikkeling zal het vulpunt en de opslagtank moeten worden verplaatst naar de locatie die op de plankaart is aangegeven.

Uit de mobiliteitstoets blijkt dat er extra verkeersbewegingen zullen gaan voordoen. Voor het omliggende wegennet heeft dit alleen grote invloed op het kruispunt Floraweg-Boomstede. Aanpassing van het kruispunt is noodzakelijk. De voorkeur gaat uit naar een turbotonde, uit oogpunt van verkeersveiligheid, verkeersafwikkeling en de goede aansluiting op de bestaande profielen van de Floraweg en de Boomstede. De aansluiting met het kwadrant ligt ten zuiden van het bedrijfsverzamelgebouw. Voor fiets- en voetgangerverkeer is een aparte voorziening nodig om de Floraweg te kruisen. Deze voorziening zorgt gelijk voor een goede aansluiting op de bushalte aan de overkant van de Floraweg.

Groen en water dat door de aanleg van de nieuwe aansluiting verdwijnt zal elders in het gebied moeten worden gecompenseerd.

Ten aanzien van het aanwezige brandstofverkoop punt kan worden opgemerkt dat deze zal worden uitgebreid met een moderne autowasvoorziening.

6. Juridische verantwoording

6.1. Inleiding

Een bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de toelichting, de voorschriften en één of meerdere plankaarten. De voorschriften en de plankaart(en) hebben een juridisch bindende status en moeten in samenhang worden gezien. De toelichting geeft uitleg over hetgeen in de voorschriften en de plankaart is vastgelegd, en helpt bij de interpretatie hiervan.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van het plan. Aan de orde komen onder meer de opbouw van de voorschriften, de relatie tussen voorschriften en kaarten en de beschrijving van de voorschriften vastgelegde bestemmingen.

De juridische opzet van een bestemmingsplan moet voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- a. De doelstellingen van het plan moeten duidelijk zijn verwoord. Het bestemmingsplan dient mogelijkheden te bieden om hetzij direct hetzij indirect deze doelstellingen te kunnen realiseren.
- b. Het procesmatige- en ontwikkelingsgerichte karakter van de ruimtelijke ordening moet erin tot uitdrukking komen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de bestaande situatie en gevestigde belangen enerzijds en met de gewenste functionele en ruimtelijke ontwikkelingen anderzijds.

Daarnaast moet de planmethodiek voldoen aan:

- a. rechtmatigheid en rechtszekerheid;
- b. doeltreffendheid en doelmatigheid;
- c. uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid;
- d. eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid.

Tevens is het gehele plan digitaal raadpleegbaar. Dit houdt in dat alle onderdelen van het bestemmingsplan, dus ook de afbeeldingen, digitaal beschikbaar zijn.

6.2. Toelichting op de kaart

De plankaart van dit bestemmingsplan bestaat uit twee bladen, waarvan de bestemmingenkaart is getekend op schaal 1:2000. Met behulp van letteraanduidingen en/of arceringen zijn de diverse gebieds- en functionele bestemmingen weergegeven. De begrenzingen van de bestemmingen volgen zoveel mogelijk geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar dat niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering. Kaartblad twee geeft aan welke gronden (in potentie) archeologisch waardevol zijn en geeft de milieuocontouren van industrieterreinen en LPG-vulpunten aan.

Bij de opzet van de kaart zijn de aanbevelingen van de Werkgroep Kleuren en Tekens van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (NIROV) zoals neergelegd in het rapport “Bestemmingsplankaarten, codering, arcering en kleur” aangehouden. De plankaarten zijn gecodeerd volgens de landelijke standaard IMRO en wordt uitgeleverd via het bestandsformaat NEN 1878.

6.3. Toelichting op de voorschriften

De voorschriften bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van bebouwing.

De voorschriften zijn onderverdeeld in paragrafen en worden hierna artikelsgewijs toegelicht.

Artikel 1; Begripsbepalingen

In de voorschriften worden verschillende begrippen gebruikt die voor verschillende uitleg vatbaar zijn. Door het opnemen van de definities van deze begrippen wordt getracht om misverstanden over de uitleg van de voorschriften te beperken. In dit bestemmingsplan zijn met name de begrippen in verband met de bedrijfsbestemmingen en detailhandel van belang.

Artikel 2; Bepalingen over het meten en berekenen

In de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan worden nogal eens eenheden (bijvoorbeeld ‘brutovloeroppervlakte’ en ‘hoogte’) genoemd die op verschillende manieren gemeten of berekend kunnen worden. Lid 1 van dit artikel geeft op eenduidige wijze aan hoe deze eenheden gemeten of berekend dienen te worden. Hiermee worden interpretatieproblemen voorkomen.

Lid 2 van artikel 2 betreft de dubbeltelbepaling waarmee voorkomen wordt dat gronden meerdere malen in beschouwing worden genomen bij verschillende aanvragen om bouwvergunning.

Uit de bepalingen in de wijze van meten en berekenen blijkt al impliciet dat de voorschriften eveneens van toepassing zijn op ondergronds bouwen. Desondanks wordt één en ander in lid 3 nog eens expliciet aangegeven.

Artikel 3; Bijzondere bouwvoorschriften

In deze bepaling zijn voorschriften opgenomen die betrekking hebben op de relatie met milieueisen en externe veiligheid. In lid 1 is de relatie met verkeers- en industrielawaai opgenomen. Lid 2 heeft betrekking op externe veiligheid met betrekking tot het in het

plangebied gelegen bestaande en toekomstige LPG vulpunt dat bij het daarbij gelegen verkooppunt van motorbrandstoffen hoort.

Artikel 4; Overschrijding bebouwingsgrenzen

Dit artikel regelt de omstandigheden waaronder kan worden afgeweken van de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen. Het artikel maakt onderscheid tussen bij recht toegelaten overschrijdingen en na vrijstelling toegelaten overschrijdingen.

Artikel 5; Procedureregels

Het artikel procedureregels bepaalt dat in geval van vrijstelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dan wel uitwerking of wijziging van het bestemmingsplan op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de procedure als in het artikel is omschreven, gevolgd dient te worden. De procedureregels zijn geënt op de regeling in de Algemene wet bestuursrecht. In afwijking van die regels zijn voor de tervisielegging kortere termijnen opgenomen.

Indien op een vrijstelling dan wel uitwerking of wijziging van het bestemmingsplan deze procedureregels van toepassing zijn, wordt in de betreffende artikelen naar dit artikel verwezen.

Artikelen 6 - 26; Bestemmingsbepalingen

In de artikelen 6 tot en met 26 zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de specifieke bestemmingen in het plan. De opbouw van deze artikelen is steeds gelijk alhoewel niet alle onderdelen in elke bestemming voorkomen. De gehanteerde indeling is als volgt:

- *Doeleindenomschrijving*

Hierin is aangegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden gebruikt mogen worden. De doeleindenomschrijving vormt de eerste toetsing van (bouw)initiatieven. Indien een initiatief niet voldoet aan de doeleindenomschrijving dan moet deze worden beschouwd als strijdig met het bestemmingsplan.

- *Beschrijving in hoofdlijnen*

De beschrijving in hoofdlijnen wordt uitsluitend gebruikt bij de dubbelbestemming in artikel 6. In deze bepaling is aangegeven wat het beleid met betrekking tot de te beschermen archeologische waarde is. Voor de overige bestemmingen is een beschrijving in hoofdlijnen niet noodzakelijk geacht.

- *Bouwbepalingen*

De bouwbepalingen geven de situering en de maximale afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken binnen de betreffende bestemming aan. De toetsing hieraan vindt in principe pas plaats indien duidelijk is dat het voorgenomen gebruik van het bouwwerk in overeenstemming is met de doeleindenomschrijving bij de bestemming.

- *Gebruiksbe­palingen*

In dit bestemmingsplan is ervoor gekozen om geen gebruik te maken van een algemene gebruiksbe­paling maar van gebruiksbe­palingen per bestemming. Op die manier is direct inzichtelijk welke gebruiksbe­palingen er voor de betreffende gronden gelden.

In de gebruiksbe­palingen is het verbod op het gebruik van gronden in strijd met de (doeleindenomschrijving bij de) bestemming opgenomen. Tevens is opgenomen het verbod gronden in gebruik te geven of te laten gebruiken in strijd met de bestemming. Deze laatste toevoeging kan in het kader van de handhaving van het bestemmingsplan van pas komen; als de daadwerkelijke gebruiker niet op te sporen is kan tegen de eigenaar van de gronden alsnog handhavend worden opgetreden.

Voorts zijn bijzondere verbruiksverboden opgenomen. Hierin is aangegeven welke vormen van gebruik in elk geval strijdig zijn met de bestemmingen in het plan.

Een verplicht onderdeel van de gebruiksbe­palingen betreft de zogenaamde 'toeverformule'. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het gebruiksverbod, indien strikte toepassing van dat verbod zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door een dringende reden wordt gerechtvaardigd. De toepassing van deze vrijstelling is geen volledig vrije bevoegdheid. De vrijstellingsbevoegdheid kan namelijk uitsluitend worden toegepast indien vaststaat dat een zinvol gebruik van de betreffende gebouwen of opstallen conform de geldende bestemming naar objectieve maatstaven niet meer mogelijk is. In dat geval dient de vrijstelling in principe verleend te worden behalve wanneer de strikte toepassing van het gebruiksverbod door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

- *Aanlegvergunningen*

In dit lid staan specifiek voor de bestemming geldende bepalingen over aanlegvergunningen. Er is geen separaat artikel inzake aanlegvergunningen opgenomen. De aanlegvergunningen ter bescherming van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en archeologische waarde van gronden zijn opgenomen in de dubbelbestemmingen zoals opgenomen in artikel 6 en 7 van de voorschriften.

Hierna worden de afzonderlijke bestemmingen toegelicht.

Artikel 6: Gebieden met hoge archeologische verwachtingswaarde (dubbelbestemming)

In dit artikel is de bescherming van de archeologische waarde van gronden in het plangebied geregeld. Hierin is nadrukkelijk gesteld dat gebouwen op gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde moeten worden gebouwd binnen de bebouwingsgrenzen. Voorts is een groot aantal werken en werkzaamheden aanlegvergunningplichtig. Voor het verlenen van een dergelijke vergunning dient advies te worden ingewonnen bij de provinciaal archeoloog.

Artikel 7; Bedrijven

Het Noordoostelijk kwadrant, het bedrijventerrein tussen Maarssenbroeksedijk en spoorlijn, en de bedrijvenstrook langs de Westkanaaldijk, hebben de bestemming "Bedrijven" gekregen. Het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak mag volledig bebouwd worden tot een hoogte van 15 meter, tenzij op de kaart anders is aangegeven. Voorwaarde voor deze maximale bebouwing is dat de bedrijven voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein realiseren en voldoen aan de eisen van het geldende bouwbesluit en bouwverordening. Voorts mag de afwatering van het plangebied niet worden verstoord. De gronden die binnen de bestemming, maar buiten het bebouwingsvlak vallen, zijn bedoeld voor erven, parkeren en groenvoorzieningen en dienen onbebouwd te blijven. Alle bebouwing dient binnen het aangegeven bebouwingsvlak te worden gesitueerd. Ten behoeve van parkeren zijn parkeernormen opgenomen.

Binnen de bedrijfsbestemmingen zijn activiteiten binnen milieucategorie 1, 2 of 3 toegestaan, tenzij op de kaart anders is aangegeven. Deze categorieën corresponderen met de "staat van bedrijfsactiviteiten", zoals opgenomen in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de V.N.G (zie bijlage I bij de voorschriften). Hierin is aangegeven hoeveel milieuhinder verschillende typen bedrijven veroorzaken. Er mogen alleen bedrijven opgericht worden in de op de plankaart aangegeven categorie of een lagere categorie, danwel bedrijven die niet op de lijst voorkomen maar evenveel of minder hinder veroorzaken. Daarnaast is de vestiging van bedrijven die veel geluidsoverlast veroorzaken (als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder), uitdrukkelijk uitgesloten. Ook detailhandel is binnen deze bestemming niet toegestaan. Op de kaart is met een aanduiding aangegeven waar zich in de huidige situatie dienstwoningen bevinden. Nieuwe dienstwoningen worden in dit plan uitgesloten in verband met de vanuit milieuoogpunt beperkingen die dit oplegt voor de bedrijven.

Op de Planetenbaan zijn vijf automobielbedrijven gevestigd. Het gaat om vier autodealers met showroom en een werkplaats en één garage-reparatiebedrijf. Deze automobielbedrijven zijn detailhandelvevestigingen in volumineuze goederen (ook wel perifere detailhandel genoemd) die door middel van een vrijstellingsbevoegdheid toegestaan kunnen worden. De bestaande automobielbedrijven zijn daarom positief bestemd. De bedrijven hebben de aanduiding 'garagebedrijf' gekregen

Aan het eind van de Nijverheidsweg is een sportschool gevestigd. De sportschool valt binnen de groep niet-toegestane bedrijven (Staat van bedrijfsactiviteiten) en heeft daarom een specifieke bestemming gekregen. De sportschool heeft de aanduiding 'sportschool' gekregen. Het is ongewenst meerdere sportscholen toe te staan op het bedrijventerrein.

Het is in geen geval toegestaan om binnen de bedrijvenbestemming een zelfstandig kantoor te vestigen. Wel is het toegestaan een kantoor te vestigen dat onderdeel uitmaakt van de aanwezige bedrijfsvoering. Het kantoor dat onderdeel uitmaakt van de bedrijvenfunctie mag in geen geval qua oppervlakte de overhand nemen. Het kantoor dient ondergeschikt te zijn.

De staat van bedrijfsactiviteiten betreft een indeling van alle mogelijk voorkomende bedrijven in onder andere milieucategorieën. Het voorgaande betekent dat er ook agrarische bedrijven in voorkomen en maatschappelijke voorzieningen. Bij de toetsing van aanvragen dient echter in eerste instantie gekeken te worden naar de bestemming. Indien in het bestemmingsplan een bestemming "Bedrijven" is opgenomen vallen daaronder geen agrarische bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en horecabedrijven omdat daarvoor afzonderlijke bestemmingen bestaan.

In de voorschriften is een vrijstellingsmogelijkheid voor onder meer detailhandel in consumentenvuurwerk. Bij de beoordeling van een aanvraag zal onder meer het vuurwerkbeleid van de gemeente in acht moeten worden genomen wat er in de APV over de verkoop van vuurwerk is opgenomen.

Artikel 8; Bedrijven; verkooppunt motorbrandstoffen

In het plangebied ligt een verkooppunt van motorbrandstoffen aan de Floraweg. In de nabijheid van het plangebied ligt eveneens een verkooppunt van motorbrandstoffen aan de Ruimtweg. Het bedrijf dat in het plangebied is gelegen is bestemd voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen met inbegrip van LPG, met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder begrepen het op de kaart aangeduide "LPG vulpunt" en de daarbij behorende risicocontouren. Bovendien is binnen deze bestemming een beperkte vorm van detailhandel en de aanleg van een moderne wasstraat mogelijk. Het benzineservicestation dat nabij het plangebied is gelegen, verkoopt eveneens LPG. De risicocontouren bij dat bedrijf liggen voor een deel binnen het plangebied.

Omdat het voornemen bestaat het vulpunt te verleggen is voor het bedrijf aan de Floraweg een tweede vulpunt met bijbehorende risicocontouren opgenomen. Na het verleggen van het vulpunt kan het bestaande vulpunt met risicocontouren van de kaart worden verwijderd door middel van een wijzigingsprocedure.

Artikel 9; Kantoren

In het plangebied komt een aantal zelfstandige kantoren voor. Voor het merendeel zijn deze kantoren gevestigd in gezamenlijke kantoorpanden op de Planetenbaan. Daarnaast is op het noordoostelijk Kwadrant een kantoor aanwezig. Deze kantoren zijn bestemd als "Kantoren". Omdat uitbreiding van het aantal vierkante meters kantooroppervlak niet gewenst is, is het bebouwingsvlak gelijk gesteld aan de huidige situatie. De gronden met de bestemming "kantoren" die buiten dit bebouwingsvlak liggen zijn bedoeld voor erven, parkeren en groenvoorzieningen en dienen onbebouwd te blijven. Vanwege de parkeerdruk in het plangebied, dienen de kantoren zorg te dragen voor genoeg parkeervoorzieningen op eigen terrein welke op duidelijke wijze zijn aangegeven. In het voorschrift zijn parkeernormen opgenomen.

Artikel 10; Kantoren en Bedrijven

Binnen deze bestemming zijn kantoren en bedrijven toegestaan. Gezien het feit dat op een groot deel van het gebied de regels omtrent bouwen en gebruik rondom het LPG vulpunt van toepassing zijn, kan van een groot deel van het terrein pas gebruik worden gemaakt nadat het betreffende vulpunt en tankopslag zijn verplaatst.

In de voorschriften is een expliciete maximale oppervlakte aan bedrijfsvloeroppervlakte opgenomen voor zowel het totaal aan bedrijven en kantoren als aan kantoren als onderdeel daarvan.

Artikel 11; Horeca

De *McDonalds* vestiging aan de Kometenweg is bestemd als "Horeca" gekregen. Binnen deze bestemming is een restaurant toegestaan. Uitgangspunt is dat de bestaande situatie zoveel mogelijk gehandhaafd blijft. Uitbreiding is niet toegestaan.

Artikel 12; Recreatieve doeleinden, scouting

Het gebouw en de bijbehorende gronden van scouting Maarssen aan de Floraweg is bestemd als "Recreatieve doeleinden, scouting". Door middel van een vrijstelling kan een andere recreatieve functie op deze gronden worden toegestaan.

Artikel 13; Maatschappelijke doeleinden

De ambulancedienst naast de scouting aan de Floraweg heeft de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" gekregen.

Artikel 14; Verkeersdoeleinden / Wegverkeer

Deze bestemmingen zijn toegekend aan de belangrijkste doorgaande wegen en de wegen buiten het stedelijk gebied. De hoofdwegen hebben de bestemming "Verkeersdoeleinden" gekregen, deze gronden zijn alleen bedoeld voor (auto)wegen met bijbehorende bermen. In dit plan heeft alleen de Zuilense Ring deze bestemming gekregen. De overige wegen zijn bestemd als "Wegverkeer", behalve de wegen op de bedrijventerreinen zelf die bestemd zijn als verblijfsgebied met autoverkeer toegestaan. Binnen de bestemming "Wegverkeer" zijn zowel autowegen als voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen toegestaan. Benzinstations zijn binnen deze bestemmingen nadrukkelijk uitgezonderd en zijn als aparte bestemming opgenomen.

Artikel 15; Spoorwegdoeleinden

De spoorlijn die door het gebied loopt heeft de bestemming "Spoorwegdoeleinden". Bij de inrichting van de voorschriften is zoveel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan "Spoorverdubbeling" waarin de rest van de spoorlijn is geregeld.

Artikel 16; Waterweg

Het Amsterdam-Rijnkanaal heeft de bestemming "Waterweg" gekregen. Dit betekent dat de gronden bestemd zijn voor waterwegen ten behoeve van het scheepvaartverkeer, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 17; Verblijfsdoeleinden, auto's toegestaan;

Deze bestemmingen zijn toegekend aan de wegen op het bedrijventerrein zelf. Het vastleggen van deze wegen leidt tot een heldere ruimtelijke structuur. Hoewel (vracht)auto's de belangrijkste doelgroep vormen, staat de verblijfsfunctie voorop, omdat binnen deze gebieden de scheiding tussen autoverkeer en langzaamverkeer vrijwel ontbreekt.

Artikel 18; Groenvoorzieningen

Openbaar groen, dat van belang is voor de ecologie in het gebied, alsmede openbaar groen dat van belang is voor de ruimtelijke structuur en groenstructuur in het gebied, heeft de bestemming "Groenvoorzieningen" gekregen. Het gaat daarbij om de bermen van de Zuilense Ring (inclusief op- en afritten), een groenstrook langs het spoor en de bermen van de Maarssenbroeksedijk.

Artikel 19; Water

De waterlopen langs de Maarssenbroeksedijk en Kometenweg staan in verbinding met het watersysteem van Maarssenbroek. Omdat deze waterlopen voor de totale waterhuishouding

van Maarssenbroek van belang zijn, hebben ze de bestemming "Water" gekregen. De overige waterlopen zijn van minder groot belang en vallen binnen de bestemming "Groenvoorzieningen" of "Bedrijven".

Artikel 20; Primair waterkering

De groenstrook aan de westzijde van de spoorlijn doet dienst als waterkering. Naast de bestemming "Waterkering" rust op deze gronden een aantal secundaire bestemmingen.

Artikel 21; Verkeersdoeleinden en Bedrijven

Deze bestemming is gegeven aan het deel van het bedrijventerrein waarover - op een aantal meters boven maaiveld - de Zuilense Ring loopt. Op maaiveldniveau mogen activiteiten ten behoeve van de bedrijvenbestemming plaatsvinden, terwijl op het niveau waarop de Zuilense Ring loopt voorzieningen ten behoeve van het wegverkeer zijn toegestaan. Ten behoeve van verkeersdoeleinden en bedrijven zijn uitsluitend andere bouwwerken toegestaan.

Artikel 22; Wegverkeer en Verkeersdoeleinden

Deze bestemming rust op de gronden waar de bestemmingen "Wegverkeer" en "Verkeersdoeleinden" elkaar kruisen. De doeleindenomschrijving is een combinatie van de functies die in de afzonderlijke bestemmingen zijn toegestaan. De bouwbepalingen van de afzonderlijke bestemmingen zijn gelijk aan elkaar zodat dezelfde bouwbepalingen gelden als in geval van de afzonderlijke bestemmingen.

Artikel 23; Waterweg en Verkeersdoeleinden

Deze bestemming is gegeven aan de gronden waar de bestemmingen "Waterweg" en "Verkeersdoeleinden" samenvallen. De doeleindenomschrijving verwijst naar de afzonderlijke bepalingen van deze bestemmingen. Volgens de bouwbepalingen zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemmingen toegestaan.

Artikel 24; Spoorwegdoeleinden en Verkeersdoeleinden

Deze bestemming rust op de gronden waar de bestemmingen "Spoorwegdoeleinden" en "Verkeersdoeleinden" samenvallen. De doeleindenomschrijving verwijst naar de afzonderlijke bepalingen van deze bestemmingen. Volgens de bouwbepalingen zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemmingen toegestaan.

Artikel 25; Nutsvoorzieningen

Deze bestemming is gegeven aan het gasontvangsstation in het noordoosten van het plangebied.

Artikel 26; Aardgastransportleiding

Deze (dubbel)bestemming is gegeven aan de aardgastransportleiding en de 4.00 meter aan weerszijden van deze leiding in het noordoosten van het plangebied.

Artikel 26b; Hoogspanningsleiding

Deze (dubbe)bestemming is gegeven aan (het tracé van) de bovengrondse hoogspanningsleiding in het uiterste zuiden van het plangebied.

*Artikel 27; Algemene vrijstellingsbepalingen**Artikel 28; Algemene wijzigingsbepalingen*

Deze artikelen bieden de mogelijkheid om af te wijken van in de voorschriften aangegeven grenzen en maatvoeringen alsmede voor het realiseren van bepaalde nutsvoorzieningen. Het verschil tussen de vrijstellingsbepaling en de wijzigingsbepaling is enerzijds gelegen in de mate van afwijken en anderzijds in het feit dat op grond van een vrijstellingsbepaling geen wijziging van de bestemming en dus van bestemmingsgrenzen mag plaatsvinden; deze zijn daarom geregeld in de wijzigingsbepaling.

Artikel 29; Strafbaarheid van overtredingen

In deze bepaling is aangegeven welke overtredingen strafbaar zijn in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten. Dit artikel bepaalt:

Economische delicten zijn eveneens: [...] overtredingen van voorschriften, gesteld bij of krachtens: [...] de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de artikelen 10, eerste en tweede lid, en 14 - voor zover aangeduid als strafbare feiten - alsmede de artikelen 17, vierde lid, 21, derde lid, 28, vierde lid, 29, achtste lid, en 45, tweede lid; [...].

Deze bepaling betreft dus uitsluitend handhaving op grond van economisch strafrecht. De bevoegdheid ten aanzien van bestuursrechtelijke handhaving is geregeld in artikel 125 van de Gemeentewet.

Concreet worden in dit artikel het gebruik in strijd met de bestemming en de uitvoering van vergunningplichtige werken en werkzaamheden zonder aanlegvergunning onder het economisch strafrecht gebracht.

Artikel 30; Overgangsbepalingen

Indien de in het plan opgenomen voorschriften voor wat betreft gebruik of bebouwing afwijken van een bestaande, legale situatie, dan zijn daarop de *overgangsbepalingen* van toepassing. De overgangsbepaling heeft tot doel bestaande belangen te respecteren totdat

realisering van de nieuwe bestemmingsbepalingen dan wel bebouwingsbepalingen plaatsvindt.

Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing is in principe uitgesloten waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan. Het doel van het overgangsrecht is dat het bestaande bouwwerk in de bestaande staat in stand mag worden gehouden. Uitsluitend na het tenietgaan van het bouwwerk door een calamiteit, waarmee onder andere brand en extreme weersomstandigheden worden bedoeld, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan.

Vergunningplichtige bouwwerken die zonder vergunning zijn opgericht, kunnen door overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Woningwet die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt. Wel kan met een beroep op het overgangsrecht een aanvraag worden ingediend voor de verbouw van een illegaal bouwwerk. Om te voorkomen dat een dergelijke aanvraag moet worden gehonoreerd, is in de overgangsbepaling van dit plan opgenomen dat deze slechts van toepassing is op legale bouwwerken. Voor het gebruik dat onder het overgangsrecht valt, is bepaald dat dat gebruik mag worden voortgezet. Het gebruik mag eveneens worden gewijzigd voor zover de afwijking ten opzichte van het toegestane gebruik niet vergroot wordt.

Hiervoor is reeds aangegeven dat illegale bouwwerken niet gelegaliseerd kunnen worden door overgangsrecht. Voor gebruik is dat in principe wel mogelijk maar vanuit het oogpunt van handhaving ongewenst. Gezien het voorgaande is in de overgangsbepaling opgenomen dat het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan van het overgangsrecht is uitgesloten. Ook na het van kracht worden van dit plan kan dus nog met succes handhavend worden opgetreden tegen gebruik dat reeds in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan. Dit laatste is uiteraard mede afhankelijk van andere aspecten waaronder de vraag of het strijdige gebruik reeds zolang plaatsvindt dat de gemeente haar rechten heeft verwerkt.

Artikel 31; Slotbepalingen

Dit artikel bepaalt hoe het bestemmingsplan aangehaald kan worden.

7. Overleg en inspraak

7.1. Reeds gevoerd overleg

In 1997 is een ontwerpbestemmingsplan gemaakt voor zowel het Woongebied als het Werkgebied van Maarssenbroek. Hiermee in samenhang is destijds een inspraak- en overlegprocedure in werking getreden. Vanwege het moeizame verloop van het proces is het bestemmingsplan geknipt in twee afzonderlijke plannen. In 2000 is het bestemmingsplan voor het woongebied vastgesteld. Voor het werkgebied is nog geen nieuw bestemmingsplan vastgesteld.

Omdat de planvorming relatief lange tijd heeft stilgelegen, zich nieuwe ontwikkelingen hebben voorgedaan en de wensen van de bedrijven inmiddels veranderd kunnen zijn, is besloten om met dit plan een nieuwe start te maken en de gehele inspraak- en overleg procedure opnieuw te volgen. De inspraakreacties en resoluties van het overleg van de eerdere procedure zijn in dit plan meegenomen.

7.2. Inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan

In de gemeente Maarssen is een gemeentelijke inspraakverordening van kracht die bepaalt op welke wijze inwoners en andere belanghebbenden betrokken worden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Deze verordening is onder meer van toepassing op de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het college van burgemeester en wethouders heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan "Maarssenbroek Werkgebied" op grond van deze verordening in de inspraakprocedure gebracht.

De inspraak voor het voorontwerpbestemmingsplan kende:

- Besluit omtrent voorontwerpbestemmingsplan in de commissie voor ruimtelijke ordening c.a. op 11 oktober 2004;
- Ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan gedurende de termijn van 4 weken (12 november 2004 tot en met 9 december 2004);
- Inloop-/informatiebijeenkomst op 2 december 2004;
- Speciale informatiebijeenkomst voor alleen gevestigde bedrijven...2004.

De (inloop) informatiebijeenkomst heeft een ieder de gelegenheid geboden om vragen te stellen en aanvullende informatie over het voorontwerpbestemmingsplan te verkrijgen. Tijdens de bijeenkomst zijn er formulieren uitgereikt waarmee de bezoekers de gelegenheid kregen om schriftelijk of via www.maarssen.nl een inspraakreactie te geven. Van de bijeenkomst is geen afzonderlijk verslag gemaakt. De informatiebijeenkomst is van tevoren aangekondigd op de gemeentelijke informatiepagina "Kijk op Maarssen" in het huis-aan-huisblad de VAR, op de gemeentelijke internetpagina (www.maarssen.nl) en in de Staatscourant.

Het voorontwerpbestemmingsplan was en is tevens digitaal in te zien op de gemeentelijke internetpagina. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om ook via de digitale weg zijn of haar inspraakreactie kenbaar te maken.

Hieronder staan de ingekomen inspraakreacties:

Nr.	Reg. nr	Naam	Postadres	Datum ontvangst
I	6521	BP Nederland BV	Postbus 1131 3000 BC Rotterdam	10 december 2004
II	6383	De heer A.E.M. Bloos en mevrouw H.H. Bloos - Van Veen	Nijverheidsweg 4a Maarssen	3 december 2004
III	6523	Rova Beheer b.v	Postbus 1409 3600 BK Maarssen	10 december 2004
IV	4896	Elektrotechnisch bureau Van Barneveld b.v.	Handelsweg 9 3606 AA Maarssen	21 september 2004
V	6202	De heer C.A. Akkerboom	Antilopenspoor 590 3605 XE Maarssen	24 november 2004
VI	6496	MBB- Maarssens Bouwbedrijf BV	Postbus 1448 3600 BK Maarssen	9 december 2004

7.3 Overleg met andere overheden en betrokken instanties

Ten behoeve van het overleg als bedoeld in artikel 10 Bro (1985) is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de volgende overheden en instanties:

Nr.	Reg. nr	Naam	Postadres	Ontvangstdatum reactie
I		Provincie Utrecht	Postbus 80300 3508 TH Utrecht	25 maart 2005
II	1586	VROM inspectie	Postbus 1006 2001 BA Haarlem	18 april 2005
III	235	Ministerie van LNV, directie Noord West t.a.v. mw. Ir. A.G. van Embden	Postbus 603 1110 AP Diemen Zuid	17 januari 2005
IV	-	Ministerie van Economische Zaken, regio noord west, dhr. K. Planque	Jansweg 15 2011 KL Haarlem	10 januari 2005
V	1520	Ministerie van Verkeer en Waterstaat, t.a.v. J.H.M. Degenaar	Postbus 650 3430 AR Nieuwegein	13 april 2005
VI	639	Ministerie van Defensie Dienst gebouwen, Werken en Terreinen	Postbus 8002 3503 RA Utrecht	16 februari 2005

VII	-	Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek	Postbus 1600 3800 BP Amersfoort	27 december 2004
VIII		BRU, dhr. S.J. Both	Postbus 14107 3508 SE Utrecht	2 maart 2005
IX		Gemeente Utrecht, Dienst stadsontwikkeling, dhr. Van Ham	Postbus 8406 3503 RK Utrecht	4 maart 2005
X	389	DWR	Postbus 1061 1200 BB Hilversum	27 januari 2005
XI		De Stichtse Rijnlanden, t.a.v. M.A. Jongens	Postbus 550 3990 GJ Houten	22 april 2005
XII		Brandweer regio Utrechts Land (BRUL)		28 februari 2005
XIII		Gastransport Services, District West, t.a.v dhr. M.W. Roest	Postbus 444 2740 AK Waddinxveen	4 februari 2005
XIV		Samenwerkende Kamers van Koophandel en Fabrieken in Utrecht t.a.v. dhr. P. Ewalts	Postbus 48 3500 AA Utrecht	9 maart 2005
XV	838	Prorail, t.a.v. dhr. J. Wilgenburg	Postbus 2038 3500 GA Utrecht	1 maart 2005

Het voorontwerp bestemmingsplan is tevens ter advisering voorgelegd aan de:

- Milieudienst Noord West Utrecht.

8. Financiële uitvoerbaarheid

De activiteiten die verband houden met dit bestemmingsplan bestaan voor een belangrijk gedeelte uit het consolideren en verbeteren van de bestaande situatie binnen het plangebied. De kosten hiervoor worden gedekt uit de normale onderhoudsbudgetten en eventuele toekomstige investeringsprogramma's van de gemeente.

Voor een aantal onderdelen van het plan geldt, dat de uitwerkingen en wijzigingen op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening aanzienlijke financiële consequenties hebben. Zowel voor de betrokken grondeigenaren als voor de gemeente betekent dit dat er kosten worden gemaakt voor ontsluiting en voor openbare inrichting. Uitgangspunt is hierbij dat tenminste sprake moet zijn van een voor de gemeente budgettair neutrale situatie. Daar waar de gemeente gronden inbrengt voor het verwezenlijken van projecten, kunnen de opbrengsten in principe worden geïnvesteerd in de verbetering van de kwaliteit van het plangebied.

In een volgende fase van dit ontwerpplan zal nader ingegaan worden op de uitvoerbaarheid van het plan, ook in relatie tot de bevordering van de planologische doelstellingen die besloten liggen in de nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied.

Aangaande de voorgenomen kantoorontwikkeling op het Noordwestelijk Kwadrant heeft de gemeente reeds in 2002 de benodigde gronden ingebracht. In de verkoopovereenkomst is vastgelegd dat de koper voor eigen rekening en risico de benodigde rotonde, een langzaam verkeersroute en de verplaatsing van het LPG-vulpunt realiseert, inclusief de aanpassing van het openbare gebied.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is globaal onderzocht of het bestemmingsplan concreet aanleiding geeft tot het instellen van schadevergoedingsacties op basis van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Op basis van dit onderzoek wordt er van uitgegaan dat nu de bestaande situatie uitgangspunt vormt voor de regeling, geen redenen aanwezig zijn voor het aanbieden van bestuurscompensatie of het reserveren van gelden ten behoeve van mogelijke schadeclaims.

BIJLAGE(N)

**BIJLAGE I. Overzicht van de in het plangebied
aanwezige bedrijven**

Adres	Huisnr	Postcode	Naam	Code	Omschrijving
Floraweg	17	3608BW	RAVU	85172	Ambulancediensten (incl. centrale posten)
Floraweg	2	3608BW	BP Maarssenbroek	5050	Benzineservicestations
Floraweg	4	3608BW	FIRMA EMAT	51476	Grth. in juweliersartikelen en uurwerken
Floraweg	5	3608BW	Flora 6000	01411	Hoveniersbedrijven
Floraweg	8	3608BW	BUDEL AUTOSCHADE, B	50204	Carrosserieherstel
Floraweg	9	3608BW	BARTH TIMMERBEDRIJF	20301	Verv. van deuren, ramen en kozijnen van hout
Handelsweg	1	3606AA	MARBACK BV, IMPORT- EN EXPORHANDEL	51384	Grth. in bakkerijgrondstoffen
Handelsweg	1	3606AA	Handelmaatschappij Buyl-Utrecht B.V.	51384	Grth. in bakkerijgrondstoffen
Handelsweg	2	3606AB	QUMEY BV, METAALINDUSTRIE	2811	Verv. van metalen constructiewerken
Handelsweg	2	3606AB	CWM Car Claening & 't Kleine Schadehuis Maarssen	50205	Overig onderhoud en slepen van auto's
Handelsweg	4	3606AB	ALL STAR TRADE INT IMP/EXP	51513	Grth. in minerale olieproducten (excl. brandstoffen)
Handelsweg	4	3606AB	REGTER BV, G	51872	Grth. in mach. vd prod. v voed- en genotm. ex verpak.mach.
Handelsweg	4	3606AB	BLAUW MEDIA PRODUKTIES BV	92112	Ondersteunende aktv. t.b.v. de prod. van (video)films
Handelsweg	4	3606AB	Handelsmaatschappij C&Y	51922	Niet-gespecialiseerde groothandel in overige goederen
Handelsweg	5	3606AA	VERDONK BV, IJZER EN HOUTHANDEL	51572	Grth. in ijzer- en staalschroot en oude non-ferrometalen
Handelsweg	5	3606AA	Du Rhone Engineering	74204	Tech. ontwerp en adv. voor elektro-, instal. techn. en telem
Handelsweg	5	3606AA	Verdonk Keukens B.V.	52465	Deth. in keukens
Handelsweg	7	3606AA	Bnb Elektrotechniek	4531	Elektrotechnische bouwinstallatie
Handelsweg	9	3606AA	ETIB VAN BARNEVELD BV	4531	Elektrotechnische bouwinstallatie
Het Kwadrant	1	3606AZ	Fujitsu Technology Solutions International B.V.	5184	Groothandel in computers, randapparatuur en software.
Het Kwadrant	1	3606AZ	FUJITSU SERVICES BV	7222	Ontwikkelen en produceren van maatwerk software; consultancy
Het Kwadrant	1	3606AZ	Fujitsu Siemens Computers B.V.	5184	Groothandel in computers, randapparatuur en software.
Het Kwadrant	1	3606AZ	Fujitsu Software Technology (Nederland)	5184	Groothandel in computers, randapparatuur en software.
Industrieweg	1	3606AR	ROVA BEHEER BV	74125	Administratiekantoren
Industrieweg	1	3606AR	Gamma Maarssen	5181	Groothandel in gereedschapswerktuigen
Industrieweg	10	3606AS	Bleijenberg Makelaars	7031	Bemiddeling bij handel, huur en verhuur van onroerend goed
Industrieweg	10	3606AS	Dirksen, MBO College / Hogeschool	80221	Middelbaar beroepsonderwijs
Industrieweg	10	3606AS	Trans World Travel	63302	Reisbemiddeling
Industrieweg	12	3606AS	BASF COATINGS NEDERLAND BV	51532	Grth. in verf en verfwaren
Industrieweg	16	3606AS	GEELEN (STANDINRICHTING) BV, VAN	52633	Ov. vormen van detailhandel (excl. zonw. inst. bedr.)
Industrieweg	16	3606AS	PRE PRESS STUDIO MAARSSSEN BV	22223	Drukkerijen van reclame
Industrieweg	2	3606AS	VIERPOOL BV	5186	Grth. in elektromotoren, elektrotechn. en elektr. instrum.
Industrieweg	24	3606AS	TNT Logistics Netherlands B.V.	60242	Goederenvervoer over de weg (excl. verhuisvervoer)
Industrieweg	30	3606AS	MUR BV, KOELTECHNISCH BUREAU	51874	Grth. in mach. en app. voor de warmte-, koel- en vriestechn.
Industrieweg	30	3606AS	Vink Automaterialen B.V.	50303	Deth. in auto-onderdelen en -accessoires
Industrieweg	30	3606AS	EVAR BV / Warmteservice Maarssen	51542	Grth. in verwarmingsapparatuur
Industrieweg	30	3606AS	De Bilt Motorsport	52485	Deth. in (brom)fietsen (excl. reparatie)
Industrieweg	30	3606AS	DCN BEDRIJFSDIENSTEN	74701	Reiniging van gebouwen
Industrieweg	32	3606AS	VRIES, ZEEFDRIJF G DE	22223	Drukkerijen van reclame
Industrieweg	32	3606AS	FOTOSTUDIO FLORIAN LEM BV	74811	Fotografie
Industrieweg	32	3606AS	SCHILDERSBEDRIJF, DE KRIEK M J	4544	Schilderen en glaszetten
Industrieweg	32	3606AS	CC CATERING COMPANY	5552	Catering
Industrieweg	32	3606AS	WURM SYSTEMEN BV	51877	Groothandel in meet- en regelapparaten
Industrieweg	32	3606AS	Roethof Audiovisueel	5115	Handelsbemid. in meubels, huish. art. en ijzerwaren
Industrieweg	32	3606AS	Fotostudio Florian Lem	74811	Fotografie

Adres	Huisnr	Postcode	Naam	Code	Omschrijving
Industrieweg	34	3606AS	GEBR. DE JONG SCHOONM.- EN GLAZENW.BEDR. B.V.	74701	Reiniging van gebouwen
Industrieweg	34	3606AS	MAARSSENBROEK, DRUKKERIJ	2225	Overige activiteiten verwant aan de drukkerij
Industrieweg	34	3606AS	ROSCO CATERING VOF	5552	Catering
Industrieweg	34	3606AS	TREECP INTERNATIONAL BV	7222	Ontwikkelen en produceren van maatwerk software; consultancy
Industrieweg	34	3606AS	TREE CP TRADE BV	50401	Grth. en handelsbemid. in motorfietsen en ond. en access.
Industrieweg	34	3606AS	Ceemo Engineering & Design	74201	Architecten- en tech. ontwerp bureaus voor burger. util. bouw
Industrieweg	34	3606AS	Design & Publish	2223	Grafische afwerking
Industrieweg	34	3606AS	Ceemo Design	74207	Technisch ontwerp en advies niet gespecialiseerd
Industrieweg	36	3606AS	DUTCH REPRO BV	2224	Grafische reproductie en zetten
Industrieweg	36	3606AS	FP Geluidstechniek	4531	Elektrotechnische bouwinstallatie
Industrieweg	36	3606AS	LOODG.- & INST.BEDR. VAN DEN BOSCH MAARSSSEN B.V.	45331	Loodgieters-, fitterswerk; installatie van sanitair
Industrieweg	36	3606AS	Ziezo Design Maarssen B.V.	74401	Reklame-, reclame-ontwerp- en -adviesbureaus
Industrieweg	36	3606AS	ROSA, LAND- EN TUINBOUWARTIKELEN.	52446	Deth. gespecialiseerd in huishoudelijke artikelen n.e.g.
Industrieweg	36	3606AS	Dutch Digital Printing B.V.	22223	Drukkerijen van reclame
Industrieweg	38	3606AS	Apply Telecom B.V.	5186	Grth. in elektromotoren, elektrotechn. en elektr. instrum.
Industrieweg	40	3606AS	AAB INTERNATIONAL BV	5184	Groothandel in computers, randapparatuur en software.
Industrieweg	42	3606AS	De Mobiele Kok	5552	Catering
Industrieweg	44	3606AS	Aquatrend	51914	Groothandel in vakbenodigdheden n.e.g.
Industrieweg	54	3606AS	CMP Information	74143	Overige economische onderzoek- en adviesbureaus
Industrieweg	58	3606AS	O2 Communicatieadviesbureau B.V.	7413	Markt- en opinie-onderzoekbureaus
Industrieweg	60	3606AS	EVERGREEN* REKLAMESTUDIO BV	74401	Reklame-, reclame-ontwerp- en -adviesbureaus
Industrieweg	64	3606AS	Van + Van B.V.	74401	Reklame-, reclame-ontwerp- en -adviesbureaus
Industrieweg	64	3606AS	Triquetra Communications B.V.	74142	Public relationsbureaus
Industrieweg	66	3606AS	DATASCAN BV	52322	Deth. in medische en orthopedische artikelen
Industrieweg	68	3606AS	ISOGEN BIOSCIENCE BV	51551	Grth. in chemische grondstoffen en chemicalien ind. toepas.
Industrieweg	68	3606AS	B&L SYSTEMS	51462	Grth. in medische en tandheelkundige instr., verpleeg art.
Industrieweg	68	3606AS	JASCO BENELUX BV IO	5118	Gespecialiseerde handelsbemiddeling in overige goederen
Kometenweg	2	3606BD	EKRIS MAARSSSEN BV, AUTOMOBIELBEDRIJF VAN	50104	Handel en rep. van personenauto's (excl. import van nieuwe)
Kometenweg	5	3606BD	ROELEVELD MAARSSSEN BV	50104	Handel en rep. van personenauto's (excl. import van nieuwe)
Kometenweg	7	3606BD	Autobedrijf Knoop Maarssen B.V.	50104	Handel en rep. van personenauto's (excl. import van nieuwe)
Maarssenbroeksedijk	4	3606AN	Stratus Technologies B.V.	5184	Groothandel in computers, randapparatuur en software.
Maarssenbroeksedijk	4	3606AN	EUROPEAN AUTO TRADER BV	2213	Uitgeverijen van tijdschriften
Maarssenbroeksedijk	4	3606AN	ISS HOSPITAL SERVICES	74701	Reiniging van gebouwen
Maarssenbroeksedijk	4	3606AN	SCHERING-PLOUGH BV	51461	Grth. in farmaceutische producten
Maarssenbroeksedijk	4	3606AN	ISS Transport Services B.V.	74701	Reiniging van gebouwen
Maarssenbroeksedijk	4	3606AN	EFM Good Service	50202	Bandenservicebedrijven
Maarssenbroeksedijk	6	3606AN	Klarenbeek Autoschade	50204	Carrosserieherstel
Maarssenbroeksedijk	6	3606AN	H.W.M. Klarenbeek Management	45213	Leggen van kabels en buizen
Maarssenbroeksedijk	6	3606AN	Embar installatiebedrijf	45332	Instal. van centrale verwarmings- en luchtbehandelingsapp.
Nijverheidsweg	1	3606AH	Runner Maarssen	5115	Handelsbemid. in meubels, huish. art. en ijzerwaren
Nijverheidsweg	10	3606AJ	MIDLAND CLEANING SERVICES B.V.	74701	Reiniging van gebouwen
Nijverheidsweg	10	3606AJ	Admanco B.V.	74125	Administratiekantoren
Nijverheidsweg	10	3606AJ	Visam Cleaning Service B.V.	74701	Reiniging van gebouwen
Nijverheidsweg	10	3606AJ	Heat Brandwerende Constructies B.V.	45254	Ov. gespecialiseerde werkzaamheden in de bouw n.e.g.
Nijverheidsweg	12	3606AJ	Scorpio Health and Fitness Services	9304	Sauna's, zonnebanken, massagesalons, bronnenbaden e.d.

Adres	Huisnr	Postcode	Naam	Code	Omschrijving
Nijverheidsweg	12	3606AJ	LUYN EN VD MEER ORTHOPEDIE BV, VAN	33102	Verv. van medische app. en instr. en overige ortho.prot.art.
Nijverheidsweg	12	3606AJ	WIEGERS FOTO LABORATORIUM	2224	Grafische reproductie en zetten
Nijverheidsweg	15	3606AH	BIEGELAAR & JANSEN BV	22226	Overige drukkerijen (incl. verv. schriften, blokken, orders)
Nijverheidsweg	2	3606AJ	BONI MARKTEN BV	5211	Deth. in voedings- en genotmiddelen algemeen assortiment
Nijverheidsweg	2	3606AJ	KERKHOF, P	52424	Deth. in bovenkleding algemeen assortiment
Nijverheidsweg	4	3606AJ	Bloos Holding B.V.	2524	Verv. van overige produkten van kunststof
Nijverheidsweg	4	3606AJ	Legio Products	51482	Grth. in huishoudelijke artikelen
Nijverheidsweg	4	3606AJ	PLASTIC INDUSTRIE ÜTRECHT"B.V.	2862	Verv. van gereedschap
Nijverheidsweg	5	3606AH	Aannemers- en Glasbedrijf Veldhuizen B.V.	45211	Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw
Nijverheidsweg	6	3606AJ	Bavaria N.V.	63121	Opslag in tanks
Nijverheidsweg	8	3606AJ	SLUIS VLEESWAREN, NICO	15132	Verv. van vleeswaren (excl. -snacks) en ov. vleesverwerking
Nijverheidsweg	8	3606AJ	R.H.V. BUITENHUIS	74503	Arbeidsbemiddeling, testen, werven en select. van personeel
Planetenbaan	1	3606AK	Stork WorkspHERE	4531	Elektrotechnische bouwinstallatie
Planetenbaan	1	3606AK	ERNST & YOUNG EXECUTIVE TEMPORARY MANAGEMEN	74141	Organisatie-adviesbureaus
Planetenbaan	100	3606AK	Meeting Plaza Maarssen B.V.	55102	Hotels (geen hotel-restaurants), pensions, conferentieoorden
Planetenbaan	108	3606AK	CHEMSHIP BV	63401	Expeditieuren, cargadoors, bevrachters en andere tussenpers.
Planetenbaan	108	3606AK	EUROCHEM MARITIME	61204	Passagiersvaart en veerdiensten (binnenvaart)
Planetenbaan	110	3606AK	Cyberdigma B.V.	6420	Telecommunicatie
Planetenbaan	110	3606AK	Van den Hoff Beheer B.V.	74141	Organisatie-adviesbureaus
Planetenbaan	114	3606AK	FOUR POINTS AUTOMATION	7222	Ontwikkelen en produceren van maatwerk software; consultancy
Planetenbaan	115	3606AK	ELMAR REIZEN.NL	63302	Reisbemiddeling
Planetenbaan	115	3606AK	Mabaro B.V.	67131	Beheer en administratie van aandelen en obligaties
Planetenbaan	116	3606AK	EBV Elektronik GmbH & Co. KG	5186	Grth. in elektromotoren, elektrotechn. en elektr. instrum.
Planetenbaan	118	3606AK	3COM BENELUX BV	74141	Organisatie-adviesbureaus
Planetenbaan	15	3606AK	Coöperatieve Rabobank Hilversum-Vecht en Plassen U.A.	65121	Coöperatief georganiseerde banken
Planetenbaan	16	3606AK	MULTICOPY	2224	Grafische reproductie en zetten
Planetenbaan	16	3606AK	ATIMO PERSONEELSTECHNIEK BV	7222	Ontwikkelen en produceren van maatwerk software; consultancy
Planetenbaan	16	3606AK	Cymer B.V.	51475	Grth. in optische artikelen
Planetenbaan	16	3606AK	Nalco Netherlands B.V.	51551	Grth. in chemische grondstoffen en chemicalien ind. toepas.
Planetenbaan	16	3606AK	Matchcare B.V.	74141	Organisatie-adviesbureaus
Planetenbaan	16	3606AK	GENERAL COMPUTERS NEDERLAND B.V.	7222	Ontwikkelen en produceren van maatwerk software; consultancy
Planetenbaan	2	3606AK	Datalogic B.V.	5186	Grth. in elektromotoren, elektrotechn. en elektr. instrum.
Planetenbaan	2	3606AK	AKB/ORES INTERNATIONAL	7221	Ontwikkelen, produceren en uitgeven van standaard software
Planetenbaan	2	3606AK	SCHWAN STABILO NEDERLAND BV	51485	Grth. in kantoor- en schoolbenodigd. (excl. schoolboeken)
Planetenbaan	2	3606AK	MERX AGENCIES BV	51421	Grth. in bovenkleding
Planetenbaan	2	3606AK	JORISSEN SIMONETTI ARCHITECTEN	74201	Architecten- en tech. ontwerp bureaus voor burger. util. bouw
Planetenbaan	2	3606AK	RSA Security B.V.	5184	Groothandel in computers, randapparatuur en software.
Planetenbaan	2	3606AK	Beko Dienstverlening	91335	Overkoepel org. samenw. advies (ex. gezondheid welzijn)
Planetenbaan	200	3606BB	MCDONALDS	55301	Restaurants
Planetenbaan	202	3606BB	SHELL Station Roodhardt (Regio Utrecht)	5050	Benzineservicestations
Planetenbaan	21	3606AK	INCONTROL MANAGEMENT CONSULTANTS BV	74141	Organisatie-adviesbureaus
Planetenbaan	21	3606AK	Incontrol Simulation Software B.V.	74201	Architecten- en tech. ontwerp bureaus voor burger. util. bouw
Planetenbaan	21	3606AK	INCONTROL SIMULATION TECHNOLOGY BV	7222	Ontwikkelen en produceren van maatwerk software; consultancy
Planetenbaan	24	3606AK	N&S QUALITY CONSULTANTS BV	74141	Organisatie-adviesbureaus
Planetenbaan	24	3606AK	N&S Arbo Consult B.V.	74141	Organisatie-adviesbureaus

Adres	Huisnr	Postcode	Naam	Code	Omschrijving
Planetenbaan	25	3606AK	SYBASE EUROPE BV	5184	Groothandel in computers, randapparatuur en software.
Planetenbaan	25	3606AK	SYBASE NEDERLAND BV	7221	Ontwikkelen, produceren en uitgeven van standaard software
Planetenbaan	25	3606AK	Scorpio Beveiligingen Maarssen B.V.	7460	Beveiliging en opsporing
Planetenbaan	25	3606AK	Harvey Nash B.V.	7222	Ontwikkelen en produceren van maatwerk software; consultancy
Planetenbaan	26	3606AK	Ram Mobile Data (Netherlands) B.V.	5186	Grth. in elektromotoren, elektrotechn. en elektr. instrum.
Planetenbaan	62	3606AK	DOMENICA BV	74141	Organisatie-adviesbureaus
Planetenbaan	63	3606AK	Resources Management & Finance B.V.	74501	Uitzendbureaus, detachering
Planetenbaan	64	3606AK	Misys International Banking Systems B.V.	51914	Groothandel in vakbenodigdheden n.e.g.
Planetenbaan	67	3606AK	Van der Vorm Engineering Maarssen B.V.	74203	Technisch ontwerp en advies voor grond-, weg- en waterbouw
Planetenbaan	67	3606AK	VMG BOUWMANAGEMENT BV	74143	Overige economische onderzoek- en adviesbureaus
Planetenbaan	68	3606AK	Unicon Reproservice B.V.	2224	Grafische reproductie en zetten
Planetenbaan	80	3606AK	Elsevier Business Information	2213	Uitgeverijen van tijdschriften
Planetenbaan	80	3606AK	ELSEVIER BAARD	80422	Bedrijfsopleiding en -training
Planetenbaan	80	3606AK	Casus.Com	6420	Telecommunicatie
Planetenbaan	88	3606AK	CATERING ELSEVIER BV	5551	Kantines en catering
Planetenbaan	9	3606AK	KWIK-FIT NEDERLAND BV	50202	Bandenservicebedrijven
Westkanaaldijk	15	3606AL	DE JONG'S BETONBEDRIJF	2664	Verv. van mortel
Westkanaaldijk	18	3606AL	ORANIA BV	51561	Grth. in textielgrondstoffen en -halfabrikaten
Westkanaaldijk	19	3606AL	MAARSSSENS BOUW BEDRIJF (MBB) BV	45211	Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw
Westkanaaldijk	19	3606AL	HOF VAN BEEK & ROYEN ZEIST V.O.F.	45211	Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw
Westkanaaldijk	20	3606AM	FRANKE EDELMETAAL BV	3622	Verv. van sieraden e.d. (excl. imitatie-)
Westkanaaldijk	22	3606AM	ZONWERING IMPORT MIJ BV	51487	Grth. in overige non-food consumentenartikelen n.e.g.
Westkanaaldijk	25	3606AM	GERMOCO BV	51513	Grth. in minerale olieproducten (excl. brandstoffen)
Westkanaaldijk	26	3606AM	ORVEMA NV	51513	Grth. in minerale olieproducten (excl. brandstoffen)
Westkanaaldijk	6	3606AL	Radar V.O.F.	74204	Tech. ontwerp en adv. voor elektro-, instal. techn. en telem

BIJLAGE II. Quicksan Flora en Fauna Kwadrant

Wat is er nu?

Het plangebied vormt het Noordwestelijk kwadrant nr.2 van het bestemmingsplan. Het gebied ligt geïsoleerd tussen brede ontsluitingswegen en kenmerkt zich door ruigtevegetaties en braakliggende bouwgronden. Het gebied ligt ingeklemd door de Zuilense ring, de Amsterdamse en Maarssebroekse Slag en de Floraweg. Alle wegen hebben een breed profiel en maken uitwisseling van flora en fauna nagenoeg onmogelijk. Slecht via de duikers onder de Flora weg en de Zuilense Ring maken uitwisseling van water gebonden flora en fauna mogelijk. Momenteel is er een carpoolplaats, een bedrijfsverzamelgebouw, een voormalige zoutopslag en een bezinestation. Tevens is het gebied een LPG-vulpunt aanwezig.



Plangebied



Overzicht plangebied

De gevarieerde samenstelling van ruigtekruiden vormen een belangrijke factor voor de eisen van het leefgebied voor insecten en vlinders. Het is dan ook te verwachten dat het gebied een waardevol leefgebied vormt voor insecten en vlinders. Ook omdat deze aan de corridors voor insecten en vlinders liggen die beleidsmatig zijn vastgesteld. De bermen van de Zuilense Ring, verbindingsweg, ruimteweg, Maarssebroekseslag en Amsterdamseslag vormen in het beleidsplan corridors waarlangs soorten zich kunnen verplaatsen tussen verschillende leefgebieden. De oostelijke berm van de oprit van de Zuilense ring naar de A2 en de zone aan de westzijde van de spoorlijn zijn van grote betekenis als permanent leefgebied voor dagvlinders. Vanwege het consoliderende karakter van het plan is het niet waarschijnlijk dat de ecologische waarde van deze gebieden worden aangetast. Toch is het leefgebied tijdelijk van aard omdat in de verdere successie van het gebied de ruigtekruiden na verloop van een aantal jaren zullen verdwijnen om plaats te maken voor struwelen en bosschages.



Bestaande watergang



gevarieerde samenstelling ruigte kruiden

Door een oude zoutopslag van de provincie dat aan het water heeft gelegen is het daaromheen liggende gebied vervuild met zoutresten. Om deze reden is het water zeer waarschijnlijk verzilt en vormt het geen goed leefgebied voor amfibieën en vissen en voor planten die geen zilte milieus verdragen. Amfibieën als salamanders en kikkers zijn uiterst gevoelig voor zoutvervuilingen en zullen deze gebieden zoveel mogelijk mijden. Slechts algemene vissoorten die minder gevoelig zijn voor zoutvervuiling zullen het gebied aandoen.



Locatie oude zoutopslag



L.P.G. vulpunt

In de zuidoost hoek van het gebied staat een L.P.G vulpunt. Binnen de risicocontouren van het Vulpunt mag niet gebouwd worden, dit om risico's bij eventuele ongevallen te voorkomen.

Wat is er aan beleid?

Het overgrote deel van het gebied is momenteel leeg en wacht op her ontwikkeling. Voor dit gebied is reeds een ontwerpbestemming plan opgesteld dat voorziet voor het braakliggende terrein in een bedrijvenbestemming. De bermen van de ZuilenseRing, verbindingsweg, ruimteweg, Maarssebroekse- en Amsterdamse slag vormen in het beleidsplan corridors waarlangs soorten zich kunnen verplaatsen tussen verschillende leefgebieden. Vanwege het consoliderende karakter van het plan is het niet waarschijnlijk dat de ecologische waarde van deze gebieden worden aangetast.

Wat zijn de consequenties?

Zoals in het voorgaande reeds vermeld is het gebied met name van belang voor insecten en vlinders. Als de successie van ruigtekruiden niet kunstmatig in stand wordt gehouden zullen deze verdwijnen en plaatsmaken voor struwelen en bosschages. Daarmee zou ook het leefgebied voor vlinders en insecten verdwijnen. Om het leefgebied te behouden kan voor twee ontwikkelingsrichtingen van gebied gekozen worden. Het gebied kan kunstmatig in stand gehouden worden maar draagt daarmee weinig bij aan de ontwikkeling van de omgeving. Het ontwikkelen van een insecten- en vlindervriendelijk bedrijventerrein draagt bij aan een duurzaam leefgebied en de ontwikkeling van gebied.

Het vergroten van de waterstructuur draagt op langer termijn bij aan een ecologische dooradering van de noordwestsector. Op korte termijn zal het vanwege de zoutvervuiling echter weinig gunstige effecten hebben op de ecologische kwaliteit. Pas als de zoutgehalten voldoende zijn gedaald zullen ecologische kwaliteiten van de watergangen zich kunnen gaan ontwikkelen. Zoutgehalten zullen pas echter tien tot twintig jaar later tot aanvaardbare hoeveelheden zijn gedaald. Dit kan versneld worden wanneer de waterbodems en de watergangen vaker worden doorgespoeld

Conclusie

De ecologische kwaliteiten van het gebied zijn met name te vinden in het leefgebied van insecten en vlinders. Deze conclusie is gebaseerd op de variatie aan ruigte kruiden op het gebied en de aanwezigheid van aangrenzende belangrijke leefgebieden en corridors voor vlinders en insecten. Door de ernstige zoutvervuilingen zijn naar alle waarschijnlijkheid weinig dierenleven in de watergangen te verwachten. Ook zoutgevoelige beplanting zal niet te verwachten zijn.

Het bouwen van een insectenvriendelijk bedrijventerrein vormt een duurzame ontwikkeling voor het leefgebied van insecten en vlinders. Niets doen leidt onherroepelijk tot verarming van het leefgebied voor insecten en vlinders.

BIJLAGE III. Verslag overleg en inspraak

Verslag inspraak en overleg

Voorontwerp-bestemmingsplan

Maarssebroek Werkgebied

Het voorontwerpbestemmingsplan "Maarssebroek Werkgebied" omvat de volgende onderdelen:

- A. Toelichting
- B. Voorschriften
- C. Kaarten waarop de bestemmingen zijn aangegeven:
 - 1. schaal 1 : 2.000

Stedenbouwkundig bureau : Kuiper Compagnons te Rotterdam
Contactpersoon : De heer. R. Wegener
Werknummer : 253.600.00
Datum : 22 september 2004

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	pag. 4
1.1	Inhoud	4
1.2	Leeswijzer	4
2.	Over de gevolgde procedure	5
2.1	Fasering van de procedure	5
2.2	Inspraak over het voorontwerp-bestemmingsplan	5
2.3	Overleg met andere overheden en betrokken instanties	6
2.4	Bij het voorontwerp-bestemmingsplan behorende stukken	6
3.	Ingekomen inspraakreacties	7
3.1	Overzicht van de insprekers	7
3.2	Samenvatting en becommentariëring	7
4.	Overlegreacties	14
4.1	Overzicht van overheden en instanties	14
4.2	Overlegreacties en becommentariëring	15

Bijlagen:

- I: Inspraakreacties (ter inzage)
- II: Overlegreacties (ter inzage)

1. Inleiding

1.1 Inhoud

Dit verslag beschrijft de reacties (en gemeentelijke beantwoording) op het voorontwerpbestemmingsplan “Maarssebroek Werkgebied” in het kader van zowel de inspraakprocedure ingevolge artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) als het bestuurlijk vooroverleg ingevolge artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Daarnaast biedt het een overzicht van de aanpassingen die naar aanleiding hiervan zullen worden doorgevoerd met het oog op de verdere voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan.

De inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan “Maarssebroek werkgebied” is voor 6 belanghebbenden aanleiding geweest om te reageren. Van 14 overheden en instanties is in het kader van artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een schriftelijke overlegreactie ontvangen. Naar aanleiding van deze reacties is bezien op welke wijze aanpassingen aan het plan kunnen worden gedaan, zodat dit meer aansluit op de wensen van de insprekers en instanties.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de afzonderlijke stappen in de gevolgde procedure tot nu toe toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een overzicht van de insprekers gegeven en worden de inspraakreacties van een antwoord voorzien.

In hoofdstuk 4 wordt een overzicht gegeven van de bij de planvorming betrokken overheden en instanties en worden de overlegreacties in het kader van artikel 10 Bro van commentaar voorzien.

Dit verslag zal na het besluit van burgemeester en wethouders worden toegezonden aan de natuurlijke en rechtspersonen die in het kader van de inspraak een reactie hebben ingediend en aan de overheden en instanties die in het kader van het bestuurlijk vooroverleg een reactie hebben ingediend. Het verslag wordt vergezeld van een uitnodiging aan de insprekers voor de vergadering van de commissie voor ruimtelijke ordening c.a., waarin het stuk behandeld zal worden.

2. De gevolgde procedure

2.1 Fasering van de procedure

In 1997 is een ontwerpbestemmingsplan gemaakt voor het gehele gebied van Maarssenbroek, dat wil zeggen voor zowel de woonwijken als de bedrijventerreinen. In samenhang hiermee zijn destijds de inspraak- en overlegprocedures in werking getreden. Nadien is echter besloten om voor de twee deelgebieden van Maarssenbroek een afzonderlijk bestemmingsplan op te stellen, te weten “Maarssenbroek Woongebied” en “Maarssenbroek Werkgebied”.

Het loskoppelen van beide deelgebieden heeft als eerste voor het Werkgebied tot een nieuwe afzonderlijk voorontwerpbestemmingsplan geleid. Dit plan is separaat nogmaals onderwerp geweest van de procedures ten behoeve van inspraak en bestuurlijk vooroverleg.

Het onderstaande geeft een overzicht van de momenten die tot op heden voor de besluitvorming van belang zijn geweest. Hierbij wordt de besluitvorming omtrent het oorspronkelijke ontwerpbestemmingsplan “Maarssenbroek” buiten beschouwing gelaten.

- Instemming met het voorontwerpbestemmingsplan “Maarssenbroek Werkgebied” door burgemeester en wethouders op 28 september 2004;
- Met instemming kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan “Maarssenbroek Werkgebied” door commissie voor ruimtelijke ordening c.a. op 11 oktober 2004;
- Inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan “Maarssenbroek Werkgebied” van 12 november 2004 tot en met 9 december 2004.

2.2 Inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan

In de gemeente Maarssen is een gemeentelijke inspraakverordening van kracht die bepaalt op welke wijze inwoners en andere belanghebbenden betrokken worden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Deze verordening is onder meer van toepassing op de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het college van burgemeester en wethouders heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan “Maarssenbroek Werkgebied” op grond van deze verordening in de inspraakprocedure gebracht.

De inspraak voor het voorontwerpbestemmingsplan kende:

- Besluit omtrent voorontwerpbestemmingsplan in de commissie voor ruimtelijke ordening c.a. op 11 oktober 2004;
- Ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan gedurende de termijn van 4 weken (12 november 2004 tot en met 9 december 2004);
- Inloop-/informatiebijeenkomst op 2 december 2004;
- Speciale informatiebijeenkomst voor alleen gevestigde bedrijven...2004.

De (inloop) informatiebijeenkomst heeft een ieder de gelegenheid geboden om vragen te stellen en aanvullende informatie over het voorontwerpbestemmingsplan te verkrijgen. Tijdens de bijeenkomst zijn er formulieren uitgereikt waarmee de bezoekers de gelegenheid kregen om schriftelijk of via www.maarssen.nl een inspraakreactie te geven. Van de bijeenkomst is geen afzonderlijk verslag gemaakt. De informatiebijeenkomst is van tevoren aangekondigd op de gemeentelijke informatiepagina "Kijk op Maarssen" in het huis-aan-huisblad de VAR, op de gemeentelijke internetpagina (www.maarssen.nl) en in de Staatscourant.

Het voorontwerpbestemmingsplan was en is tevens digitaal in te zien op de gemeentelijke internetpagina. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om ook via de digitale weg zijn of haar inspraakreactie kenbaar te maken.

2.3 Overleg met andere overheden en betrokken instanties

Ten behoeve van het overleg als bedoeld in artikel 10 Bro (1985) is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de volgende overheden en instanties:

- Provincie Utrecht;
- VROM inspectie Noord-West;
- Ministerie van Rijkswaterstaat;
- Ministerie van Economische Zaken regio Noord-West;
- Ministerie LNV;
- Ministerie van Defensie
- Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
- Samenwerkende Kamers van Koophandel en Fabrieken;
- Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden;
- Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht;
- Bestuur Regio Utrecht;
- Brandweer Regio Utrechts Land
- Gemeente Utrecht;
- Gasunie.
- Prorail

De ontvangen reacties worden in hoofdstuk 4 behandeld.

Het voorontwerp bestemmingsplan is tevens ter advisering voorgelegd aan de:

- Milieudienst Noord West Utrecht.

2.4 Bij het voorontwerpbestemmingsplan behorende stukken

Het voorontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen en naar de overleginstanties is verzonden bestaat uit de voorschriften, de bestemmingsplankaart en de toelichting en kent de volgende bijlagen:

- I. Overzicht van de in het plangebied aanwezige bedrijven
- II. Quicksan Flora en Fauna Kwadrant

3. Ontvangen inspraakreacties

3.1 Overzicht van de insprekers

Alvorens tot een beantwoording van de inspraakreacties te komen, volgt hieronder een schematisch overzicht van de insprekers onder vermelding van de bijbehorende adresgegevens en datum dat de inspraakreactie door de gemeente Maarssen is ontvangen. De reactie van Elektronisch bureau Van Barneveld bv is te vroeg ingezonden. Het alsnog behandelen van deze reactie hoeft geen problemen op te leveren voor de proceduregang

Nr.	Reg. nr.	Naam	Postadres	Datum ontvangst
I	6521	BP Nederland BV	Postbus 1131 3000 BC Rotterdam	10 december 2004
II	6383	De heer A.E.M. Bloos en mevrouw H.H. Bloos - Van Veen	Postbus 1006 2001 BA Haarlem	3 december 2004
III	6523	Rova Beheer b.v	Postbus 1409 3600 BK Maarssen	10 december 2004
IV	4896	Elektrotechnisch bureau Van Barneveld b.v.	Handelsweg 9 3606 AA Maarssen	21 september 2004
V	6202	De heer C.A. Akkerboom	Antilopenpoor 590 3605 XE Maarssen	24 november 2004
VI	6496	MBB- Maarssens Bouwbedrijf BV	Postbus 1448 3600 BK Maarssen	9 december 2004

3.2 Samenvatting en becommentariëring

Hieronder worden de inspraakreacties van ambtelijk commentaar voorzien. Ter wille van de overzichtelijkheid geschiedt dit samen met een beknopte weergave van de inspraakreacties.

I BP Nederland BV

- Verzoek om een perceel grond naast het tankstation niet te bestemmen voor kantoren en bedrijven, maar voor een toekomstige uitbreiding van het tankstation, overeenkomstig de op 2 september 1997 tussen BP en de gemeente Maarssen gesloten 'Overeenkomst van ruiling'.*
- Dit verzoek zal conform de genoemde overeenkomst worden ingepast door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid zal toezien op uitbreiding van de reeds aanwezige bestemming 'Bedrijven', subbestemming 'Benzine- en/ of servicestation', onder de voorwaarde dat op het gehele bestemmingsvlak slechts 1 tankstation met bijbehorende voorzieningen aanwezig mag zijn.

II De heer A.E.M. Bloos en mevrouw H.H. Bloos - Van Veen.

1. *Verzoek om de voorwaarde in het vigerende bestemmingsplan 'Maarssenbroek Werkgebied' te handhaven welke toeziet op een minimale afstand van 3 meter van bebouwing tot de erfgrans. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt geen minimale afstand meer voorgeschreven.*
1. Met het oog op het sterk bedrijfsmatige karakter van het plangebied is er bij de opzet van dit plan voor gekozen om de ondernemingsbelangen in beginsel te laten prevaleren boven andere belangen, hetgeen onder meer tot uiting komt in de keuze om de aanwezige bedrijven maximale ontwikkelingsruimte te bieden. Dit uitgangspunt krijgt onder meer gestalte door de bouwvlakken van de percelen met de bestemming 'Bedrijven' waar mogelijk samen te voegen. Aan de zijde van het openbare gebied blijven de bebouwingsmogelijkheden begrensd, het binnengebied van de samengevoegde bouwvlakken mag vrij worden bebouwd. Deze bebouwingsvrijheid kan overigens bij toetsing van een specifiek bouwplan aan de bouwverordening en naar het oordeel van de brandweer worden ingeperkt.

III Rova Beheer b.v.

1. *Verzoek om de percelen Industrieweg 1 en Nijverheidsweg 1 positief te bestemmen als Volumineuze Detailhandel, waaronder begrepen bouwmarkten en handel in meubelen.*

De vestiging van de bedrijven Runner Meubelen aan de Industrieweg 1 en de Gamma aan de Nijverheidsweg 1 is in het verleden mogelijk gemaakt door middel van een binnenplanse vrijstelling. Binnen dit ontwerpbestemmingsplan vormen de bestemmingen "bedrijven" en "kantoren" het uitgangspunt. Middels een binnenplanse vrijstelling is het, net als in het geldende bestemmingsplan, mogelijk om de vestiging van detailhandel in volumineuze goederen mogelijk te maken. Voordat het college van burgemeester en wethouders hier medewerking aan zal verlenen zal de aanvraag getoetst worden aan een aantal belangrijke punten, waaronder de verkeersafwikkeling (zie hiervoor het betreffende voorschrift onder "Bedrijven").

2. *Verzoek om geen binnenplanse vrijstellingsbepaling ten behoeve van volumineuze detailhandel in het bestemmingsplan op te nemen.*

Gezien de omvang, de ligging en de ruimtelijke structuur van de gemeente Maarssen ligt het in de rede dat detailhandel in volumineuze goederen in beginsel een plaats heeft. Daar grootschalige detailhandel zich niet leent voor vestiging in woonwijken, winkelcentra of centrumwinkelgebieden komen doorgaans juist bedrijventerreinen hiervoor in aanmerking. Mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan is het bedrijventerrein in Maarssenbroek in voldoende mate geschikt voor dit type detailhandel. Om een nadere zorgvuldige belangenafweging te laten plaatsvinden, wordt vestiging afhankelijk gesteld van een vrijstelling door burgemeester en wethouders.

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Maarssenbroeksedijk' is de voorwaarde voor toepassing van deze binnenplanse vrijstelling voor de vestiging van detailhandel in volumineuze goederen aangescherpt, met belangrijke punten van toetsing die in de voorschriften zijn opgenomen. Als niet kan worden voldaan aan de voorwaarden kan de vrijstelling niet worden verleend.

3. *Verzoek om deze vrijstellingsbepalingen in elk geval te beperken tot het gebied dat is gelegen tussen de Maarssenbroeksedijk en de spoorlijn.*

De vrijstellingsbevoegdheid die betrekking heeft op detailhandel in volumineuze goederen maakt onderdeel uit van de voorschriften van de bestemming 'Bedrijven'.

Buiten het gebied dat is gelegen tussen de spoorlijn en de Maarssen-broeksedijk komt deze bestemming in het plangebied alleen voor ten noorden van de spoorlijn en op het bedrijventerrein aan de Planetenbaan. Er bestaat, in ruimtelijk-planologisch opzicht, geen aanleiding om op deze terreinen detailhandel in volumineuze goederen uit te sluiten, althans voor zover het de bestemming 'Bedrijven' betreft. Uit oogpunt van het meest doelmatige gebruik ligt het niet voor de hand om dergelijke detailhandel toe te staan op de bestemming 'Kantoren' aan de Planetenbaan.

4. *Verzoek om afgezien van het bezwaar tegen de opname van voornoemde binnenplanse vrijstellingsbepaling, een minimale oppervlakte voor volumineuze detailhandel aan te houden van 1.500 m².*

Er bestaat geen aanleiding om de oppervlakte van de detailhandelsbedrijf in volumineuze goederen vast te leggen. De van belang zijnde punten van toetsing zijn opgenomen in de voorschriften.

IV Elektrotechnisch bureau Van Barneveld b.v.

1. *Verzoek om rekening te houden met de wens om op het perceel hogere kantoorgebouwen te realiseren, waarin eventueel ook bewoning mogelijk is. Op de onderste verdieping zouden handelsactiviteiten en/ of de opslag van goederen plaats moeten kunnen vinden.*

1. De huidige toegestane hoogte van 15 meter biedt reeds de mogelijkheid voor een extra bouwlaag. Een grotere hoogte leidt, gezien het verzoek, tot een verruiming van de oppervlakte aan kantoorruimte, hetgeen in strijd is met het aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende beleid om, met uitzondering van het ontwikkelingsgebied van het noordwestelijk Kwadrant, het totale bruto vloeroppervlak niet verder te vergroten. Dit is namelijk in strijd met de regels van de provincie en het BRU. Door het sterk bedrijfsmatige karakter van het plangebied is er bij de opzet van dit plan voor gekozen om de ondernemingsbelangen in beginsel te laten prevaleren boven andere belangen, hetgeen onder meer tot uiting komt in de keuze om geen nieuwe bedrijfswoningen of andere woningen toe te staan. Woningen leveren immers in toenemende mate een beperking op voor de uitoefening van de omliggende bedrijven. Daarnaast is de vestiging van woningen binnen kantorencomplexen in strijd met het beleid van de provincie. Niet-fysieke handelsactiviteiten passen binnen de gegeven kantoorbestemming. Fysieke handelsactiviteiten, alsmede de opslag van goederen kunnen, mits kleinschalig van aard en op basis van een concreet verzoek daartoe, in principe worden ingepast.

V De heer C.A. Akkerboom

1. *Bezwaar tegen adressering van het bedrijf 'Biegelaar & Jansen' aan de Nijverheidsweg 15, omdat het hoofdgebouw zich bevindt tot aan en voorbij de Handelsweg.*

De weergave op de plankaart van de adresaanduidingen geschiedt overeenkomstig de (actuele) gegevens uit de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA). Hiermee is voldaan aan de onderzoeksplicht ingevolge artikel 9 Bro.

2. *Bezwaar tegen de lage hoogte van de Verbindingsweg als afscherming van de woonwijk Antilopenspoor tegen het bedrijf Biegelaar & Jansen en enkele auto-reparatiebedrijven.*

Zowel het bedrijf Biegelaar & Jansen als de bedoelde auto-reparatiebedrijven dienen te voldoen aan hetzij de verleende milieuvergunning, hetzij aan de van toepassing zijnde Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Bij de toekenning van de milieuvergunning en

bij toetsing aan de AMvB is de gevelbelasting van de omliggende woningen bepalend. Hoe deze gevelbelasting totstandkomt (met of zonder afschermend effect van de Verbindingsweg) is niet relevant. Daarnaast worden in bestemmingsplannen alleen de maximaal toegestane hoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde opgenomen. Ten aanzien van infrastructuur wordt alleen de ligging aangegeven.

3. *In plaats van de woonwijk Antilopenspooor te typeren als 'drukke woonwijk', deze woonwijk indelen in omgevingstype A: "rustige woonwijk met dichte bebouwing" overeenkomstig het boekje "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG.*

De in de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen aan te houden afstanden zijn gerelateerd aan een situering ten opzichte van een "rustige woonwijk" voor wat betreft de huidige of gewenste milieukwaliteit (zie Toelichting op de Staat van bedrijfsactiviteiten – bijlage ontwerpbestemmingsplan).

4. *Het bedrijf 'Biegelaar & Jansen' volledig inschalen onder SBI-code 2222. [p.m.] Antwoord van Peter Swart van de Milieudienst NWU*
5. *Rekening houden met het feit dat de woonwijk Antilopenspooor zich bevindt temidden van een drukke infrastructuur, welke steeds intensiever wordt.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft (zeker in de omgeving van de woonwijk Antilopenspooor) een consoliderend karakter en legt hoofdzakelijk de bestaande functies vast. De ontwikkelingen in dit deel van het plangebied vormen geen aanleiding tot maatregelen. Evenmin worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die ten opzichte van de bestaande situatie een grotere milieubelasting met zich meebrengen.

De interne parkeerdruk en de externe verkeersdruk, veroorzaakt door verplaatsingen van en naar het gebied, mogen niet onevenredig toenemen door nieuwe activiteiten in het gebied. Er is een mobiliteitstoets uitgevoerd voor de toekomstige ontwikkelingen voor het Kwadrant. Daaruit blijkt dat er extra verkeersbewegingen zullen gaan voordoen. Voor het omliggende wegennet heeft dit alleen grote invloed op het kruispunt Floraweg-Boomstede.

6. *De normen voor Geluid en Verkeer ook toepassen voor de tijdelijke overslagloods van het bedrijf 'Biegelaar & Jansen', waarvoor op 19 oktober 2004 de bouwvergunning is afgegeven.*

De bedoelde overslagloods is destijds mogelijk gemaakt door middel van een tijdelijke vrijstelling ex artikel 17 WRO en maakt daarmee in de zin van de wet milieubeheer (tijdelijk) deel uit van de gehele Inrichting. Het gebruik als overslagloods leidt er echter niet toe dat de Inrichting in een andere milieucategorie (als bedoeld in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering") komt te vallen. Verder dient het gebruik als overslagloods te voldoen aan hetzij de verleende milieuvergunning, hetzij het van toepassing zijnde Besluit op de Wet milieubeheer. Dit staat los van het bestemmingsplan.

VI MBB – Maarssens Bouwbedrijf BV

1. *De maximale bouwhoogte die op de plankaart is aangegeven bedraagt 20 meter. Dit strookt niet met hetgeen in hoofdstuk 5.3 van de toelichting is aangegeven, namelijk dat een hoogte-accent tot 25 meter mogelijk is. Het verzoek wordt gedaan om dit hoogte-accent tot 25 meter op de plankaart weer te geven, en daarbij de horizontale hoogtescheidingslijn te hanteren zoals die op een schets met de inspraakreactie is meegezonden. [artikel 10.2.b en plankaart]*

De toren tot een maximale hoogte van 25 meter is op de plankaart weergegeven. De zone die naar uw wens een hoogte van 25 meter mogelijk zou moeten maken is echter

veel te ruim weergegeven. Voor wat betreft de hoogte en locatie van de toren is de gemeente gehouden aan de afspraken die in het verleden zijn gemaakt met de wijkcommissies Boomstede en Bloemstede. Toen is o.a. afgesproken dat de hogere bebouwing zo ver mogelijk van de woonwijken af komt te liggen. Daarom is in het bestemmingsplan gekozen voor een trapsgewijze verhoging van 10 meter, 20 meter en 25 meter. Voor de locatie van de toren is gebruik gemaakt van de stedenbouwkundige schetsen. In de voorschriften is de maximale oppervlakte van de toren weergegeven. Deze afspraken zijn vastgelegd in het integrale voorstel tot ontwikkeling van het bedrijventerrein van het noordwestelijke Kwadrant waarmee het college op 19 november 1996 heeft ingestemd. Het feit dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein een enigszins andere invulling krijgt dan destijds werd voorzien, geeft geen aanleiding om deze afspraken terzijde te leggen.

2. *Verzoek om een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid op te nemen om ter plaatse van de T-splitsing van de Floraweg met Boomstede een rotonde mogelijk te maken conform de wijze die het verkeerskundig adviesbureau Delft Infra Advies heeft geadviseerd. Deze rotonde zal dienen ter ontsluiting van het nog te ontwikkelen Noordwestelijk Kwadrant. [artikel 14 en plankaart]*

De verkeersbestemming zal voldoende ruim worden aangegeven zodat de rotonde, zoals deze op 10 september 2004 door Delf Infra Advies is ontworpen, kan worden ingepast. Overigens bieden de bestemmingen "Bedrijven", "Kantoren" en "Groenvoorziening" de mogelijkheid infrastructuur te realiseren.

3. *Verzoek om op de strook grond die grenst aan de noordoostelijke en zuidoostelijke zijde van het bestemmingsvlak 'Kantoren en Bedrijven' op het noordwestelijke Kwadrant parkeervoorzieningen en infrastructuur mogelijk te maken. Deze strook dient een breedte te hebben van minimaal 15 meter vanaf bedoelde bestemmingsgrens. Tevens is een deel van deze strook benodigd voor de verkeersvoorziening zoals bedoeld in punt 2 van deze inspraakreactie. [artikel 18 en plankaart].*

De betreffende strook grond is in eigendom van de Provincie Utrecht. Op 3 februari 2005 heeft de provincie ambtelijk te kennen gegeven op voorhand geen bezwaar te hebben tegen het verzoek om op een strook grond grenzend aan de zuidoostelijke zijde van het bestemmingsvlak 'Kantoren en bedrijven' een ontsluitingsweg voor het te ontwikkelen deel van het noordwestelijke Kwadrant mogelijk te maken. Indien in privaatrechtelijke zin overeenstemming wordt bereikt tussen de projectontwikkelaar en de provincie omtrent het gebruik van de betreffende strook grond gebruik kunnen worden gemaakt van de binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid onder de bepalingen voor "Groenvoorziening". Aangezien de ontwikkeling van het bedrijventerrein dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid, bestaat geen aanleiding om buiten het bestemmingsvlak 'Kantoren en bedrijven' additionele parkeervoorzieningen mogelijk te maken. Het college van burgemeester en wethouders zal er daarom scherp op toezien of infrastructuur en parkeervoorzieningen worden afgewenteld op het groengebied om extra bouwmogelijkheid te kunnen genereren. In dat geval zal er geen medewerking worden verleend aan de vrijstellingsbepaling. Tevens zal rekening moeten worden gehouden met de aanwezige watergangen. Om deze te kunnen verleggen zal vergunning moeten worden aangevraagd bij het bevoegde Hoogheemraadschap.

4. *Het ontwerpbestemmingsplan is voorzien van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid om het aanwezige LPG-vulpunt met opslagtank te verplaatsen in de richting van de N230. Het verzoek wordt gedaan om de nieuwe locatie van het vulpunt/ opslagtank vanaf de Floraweg door middel van de bestemming 'Wegverkeer' bereikbaar te kunnen maken voor (zwaar) verkeer. [artikel 18 en plankaart]*

De gewenste ontsluiting van het nieuwe LPG-vulpunt kan worden gerealiseerd binnen de

bestemming "Groenvoorziening" . Op grond van de afspraken die medio 2005 zijn gemaakt met BP Nederland BV en het externe veiligheidsrapport van Arcadis is het nieuwe vulpunt als aanduiding opgenomen op de plankaart en is de wijzigingsbevoegdheid komen te vervallen. Het huidige vulpunt kan tot die tijd in stand blijven op grond van de overgangsbepalingen in de voorschriften.

5. *Verzoek om het BP Nederland BV mogelijk te maken om haar bedrijfsactiviteiten aan de noordwestelijke zijde van het huidige tankstation, op een deel van de gemeentelijke kavel sectie B 9035, uit te breiden met een wasstraat/ wasserette. Verzoek om een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid op te nemen waarmee ter plaatse in een hogere milieucategorie kan worden voorzien (categorie 3 in plaats van 2). [artikel 8 en plankaart]*

De bestemming voor de nieuwe wasstraat is op de plankaart weergegeven conform de medio 2005 ingediende tekening.

6. *Verzoek om de contouren van de "grens wijzigingsbevoegdheid" van het LPG vulpunt veel ruimer te hanteren. [artikel 26.1.d en plankaart]*

Zie het antwoord onder 4.

7. *Verzoek om, in afwachting van aanvullend onderzoek, de locatie van het LPG vulpunt en de locatie van de LPG opslagtank niet per definitie te koppelen, maar ook gescheiden van elkaar te kunnen positioneren op het noordwestelijke Kwadrant. [artikel 26.1.d en plankaart]*

Vanuit een goede ruimtelijke ordening bestaat er geen bezwaar om de locatie van het LPG-vulpunt en de bijbehorende opslagtank te scheiden, mist uiteraard aan de geldende milieuwetgeving wordt voldaan. Zie verder het antwoord onder 4.

8. *Verzoek om de LPG opslagtank uit tabel 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten te verwijderen aangezien de in deze staat vermelde afstanden afwijken van de afstanden waaraan getoetst wordt in het kader van de Wet Milieubeheer en het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. [Staat van Bedrijfsactiviteiten]*

[p.m.] Antwoord van Peter Swart van Milieudienst NWU.

5. Ingekomen overlegreacties

5.1 Overzicht van de overlegreacties

In het kader van het artikel 10 Bro-overleg en het overleg met andere instanties zijn de volgende reacties ontvangen:

De ingekomen brieven zijn in een bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Nr.	Reg. Nr.	Naam	Postadres	Ontvangstdatum reactie
I		Provincie Utrecht	Postbus 80300 3508 TH Utrecht	25 maart 2005
II	1586	VROM inspectie	Postbus 1006 2001 BA Haarlem	18 april 2005
III	235	Ministerie van LNV, directie Noord West t.a.v. mw. Ir. A.G. van Embden	Postbus 603 1110 AP Diemen Zuid	17 januari 2005
IV	-	Ministerie van Economische Zaken, regio noord west, dhr. K. Planque	Jansweg 15 2011 KL Haarlem	10 januari 2005
V	1520	Ministerie van Verkeer en Waterstaat, t.a.v. J.H.M. Degenaar	Postbus 650 3430 AR Nieuwegein	13 april 2005
VI	639	Ministerie van Defensie Dienst gebouwen, Werken en Terreinen	Postbus 8002 3503 RA Utrecht	16 februari 2005
VII	-	Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek	Postbus 1600 3800 BP Amersfoort	27 december 2004
VIII		BRU, dhr. S.J. Both	Postbus 14107 3508 SE Utrecht	2 maart 2005
IX		Gemeente Utrecht, Dienst stadsontwikkeling, dhr. Van Ham	Postbus 8406 3503 RK Utrecht	4 maart 2005
X	389	DWR	Postbus 1061 1200 BB Hilversum	27 januari 2005
XI		De Stichtse Rijnlanden, t.a.v. M.A. Jongens	Postbus 550 3990 GJ Houten	22 april 2005
XII		Brandweer regio Utrechts Land (BRUL)		28 februari 2005
XIII		Gastransport Services, District West, t.a.v. dhr. M.W. Roest	Postbus 444 2740 AK Waddinxveen	4 februari 2005
XIV		Samenwerkende Kamers van Koophandel en Fabrieken in Utrecht t.a.v. dhr. P. Ewalts	Postbus 48 3500 AA Utrecht	9 maart 2005
XV	838	Prorail, t.a.v. dhr. J. Wilgenburg	Postbus 2038 3500 GA Utrecht	1 maart 2005

5.2 Overlegreacties en becommentariëring

I Provincie Utrecht

1. *Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de aanduiding “stedelijk gebied” die in het Streekplan is opgenomen.*
2. *De genoemde realisering van 25.000 m2 kantoorbebouwing op het Noordwestelijk Kwadrant lijkt in tegenspraak met hetgeen in de toelichting wordt opgemerkt over de ontwikkeling van kantoren in het plangebied.*

De gemeente heeft gekozen voor de ontwikkeling van kantoren op deze locatie om op die manier invulling te geven aan de gewenste milieuzonering rond de woonconcentraties. Voor de rest van het plangebied zijn de bestaande kantoren als zodanig bestemd en gefixeerd. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor nog meer kantoorvestigingen of de uitbreiding ervan. De toelichting zal in dit kader worden verhelderd.

3. *Het plan ontbeert een duidelijk inzicht in de mobiliteitseffecten wat betreft de ontwikkeling. Verzocht wordt hier nader aandacht aan te schenken.*

De mobiliteitseffecten in algemene zin en voor het Kwadrant in het bijzonder, zijn uitgewerkt in de hernieuwde paragraaf 3.3 “Mobiliteit” van het ontwerpbestemmingsplan. De totale mobiliteitstoets voor het noordwestelijk Kwadrant zal worden toegevoegd aan de afzonderlijke bijlagen.

4. *Verzocht wordt een ruimtelijke motivatie op te nemen waarom de gemeente seksinrichtingen uitsluit in het gebied.*

Op dit moment bevinden zich geen seksinrichtingen op het bedrijventerrein. Vanuit sociale veiligheidsoverwegingen is de vestiging van een seksinrichtingen op het bedrijventerrein, dat in de avonduren nagenoeg verlaten is, ongewenst. Dit geldt overigens ook voor de vestiging van casino's en discotheken. De toelichting zal in dit kader worden verhelderd.

5. *Verzocht wordt een samenvatting van het advies van het waterschap inzake de watertoets op te nemen in het bestemmingsplan.*

De inbreng van het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is integraal opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. Een samenvatting van de inhoud van het advies (watertoets) treft men aan onder XI van deze paragraaf. Hier worden de ingebrachte opmerkingen van commentaar voorzien en wordt aangegeven of en hoe deze tot aanpassing van het bestemmingsplan aanleiding hebben gegeven.

6. *Om een goed beeld te krijgen van de mogelijke risico's met betrekking tot grondwater- en oppervlaktewaterverontreiniging en eventuele aandachtspunten voor beheer en inrichting, dient er aandacht te worden besteed aan de aard van de bedrijvigheid en de mogelijke verontreiniging van bedrijven-, parkeerterreinen en dakoppervlakken in relatie tot de wijze van rioleren (gemengd, gescheiden, verbeterd gescheiden stelsels).*

De toelichting bij het bestemmingsplan alsmede de toewijzing van bedrijfsbestemmingen (mede op basis van een Staat van bedrijfsactiviteiten) geeft inzicht in de mogelijkheden van bedrijfsvestiging in het plangebied. Het vergunningstelsel biedt de mogelijkheden om aan individuele bedrijven voorwaarden op te leggen teneinde milieurisico's nader te reguleren. Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om middels dit inzicht een relatie te leggen tussen de aard van de bedrijvigheid en de risico's van verontreiniging

van grond- en oppervlaktewater in verband met het toe te passen rioleringsstelsel. In de waterparagraaf wordt hieraan aandacht besteed. Een en ander zal evenwel pas zijn beslag krijgen in het kader van het door de gemeente op te stellen basisrioleringsplan waarmee inmiddels een aanvang is gemaakt (in samenwerking met de betrokken waterschappen).

7. *De geluidzone van het industrieterrein "Maarssenbroeksedijk" dat voor een deel binnen het plangebied valt, moet worden aangegeven op de plankaart.*

Deze omissie zal worden hersteld.

8. *Verzocht wordt aandacht te schenken aan de luchtkwaliteit.*

Ten aanzien van het onderwerp luchtkwaliteit is een rapport opgesteld door Aveco de Bondt welke zal worden toegevoegd aan de afzonderlijke bijlagen. In hoofdstuk 4 van de toelichting zal aandacht worden besteed aan dit onderwerp.

9. *Geadviseerd wordt om tijdens graafwerkzaamheden in het plangebied (amateur)archeologen de gelegenheid te bieden tot het doen van waarnemingen en het verzamelen van eventuele vondsten.*

Dit advies zal worden opgenomen in de toelichting.

II VROM inspectie

1. *De berekening van het groepsrisico met betrekking tot het vulpunt van het LPG-station aan de Floraweg dient nog te worden bijgevoegd. Op basis van de berekening dient de omliggende bestemming te worden bekeken.*

Er is een rapport opgesteld over de externe veiligheid door Arcadis. Dit rapport zal worden toegevoegd aan de afzonderlijke bijlagen. Op basis van dit rapport is de nieuwe locatie van het LPG-vulpunt bepaald. Hoofdstuk 4 van de toelichting is inzake het onderwerp externe veiligheid aangevuld.

2. *Er dient duidelijkheid te worden geschapen over de vuurwerkopslag aan de Handelsweg.*

De gemeente heeft een beleidsnotitie voor de opslag en verkoop van vuurwerk opgesteld. Deze notitie zal worden toegevoegd aan de afzonderlijke bijlagen. Hoofdstuk 4 van de toelichting is inzake het onderwerp vuurwerk verder aangevuld.

3. *Er dient duidelijkheid te worden geschapen over het Besluit Luchtkwaliteit (brief 30 september 2004 van staatssecretaris van VROM).*

Ten aanzien van het onderwerp luchtkwaliteit is een rapport opgesteld door Aveco de Bondt welke zal worden toegevoegd aan de afzonderlijke bijlagen. In hoofdstuk 4 van de toelichting zal aandacht worden besteed aan dit onderwerp.

4. *Verzocht wordt verdere (cijfermatige) uitleg te geven over de verkeersafwikkeling van het in de toekomst als kantorenlocatie te ontwikkelen noordwestelijk Kwadrant.*

De mobiliteitseffecten in algemene zin en voor het Kwadrant in het bijzonder, zijn uitgewerkt in de hernieuwde paragraaf 3.3 "Mobiliteit" van het ontwerpbestemmingsplan.

De totale mobiliteitstoets voor het noordwestelijk Kwadrant zal worden toegevoegd aan de afzonderlijke bijlagen.

III Ministerie van LNV, directie Noord West

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

IV Ministerie van Economische Zaken, regio noord west

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

V Ministerie van Verkeer en Waterstaat

- 1. Het toenemen van de verkeersdruk heeft niet alleen betrekking op de interne parkeerproblematiek, maar ook op de externe bereikbaarheid. De aanwezigheid van concurrerend openbaar vervoer kan hierbij een belangrijke rol spelen. Maar eigenlijk zijn alleen in het noorden van het plangebied de loopafstanden naar het station aanvaardbaar. Omdat de meeste kantoren zich in het midden van het plangebied bevinden zou dit geredeneerd vanuit de mobiliteitsdoelen juist een omkering van intensiteiten in bovenstaande zin moeten betekenen.*

De meeste kantoorlocaties liggen niet binnen de invloedssfeer van het station. Hemelsbreed is de afstand meer dan 1 km. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is gezien de buslijnen 37 en 38 redelijk te noemen, maar er is geen sprake van hoogwaardig openbaar vervoer. Dit is gezien de omvang van de kantoorlocaties ook niet reëel. Een directere loop van de buslijnen, zonder lus door Maarssenbroek, en een frequentieverhoging tot een kwartiersdienst zou de bereikbaarheid van de kantoorlocaties per openbaar vervoer wel sterk verbeteren. Ook het stimuleren van bedrijfspendels kan een positieve bijdrage leveren.

- 2. De voorgestelde 25.0000 bvo kantoren in combinatie met lichte bedrijven roept twijfels op bij de doelstelling de verkeersdruk niet te laten toenemen. Zij voorzien aanzienlijke verkeerseffecten. Ook op het nabije hoofdverkeersnet.*

Er is een mobiliteitstoets uitgevoerd voor de toekomstige ontwikkelingen van het noordwestelijk Kwadrant. Daaruit blijkt dat er extra verkeersbewegingen zullen gaan voordoen. Voor het omliggende wegennet heeft dit alleen grote invloed op het kruispunt Floraweg-Boomstede. Aanpassing van het kruispunt is daarom noodzakelijk. In het ontwerpbestemmingsplan wordt hier rekening mee gehouden door de aanleg van een turbo rotonde. De mobiliteitstoets wordt aan de afzonderlijke bijlagen toegevoegd.

- 3. Hoe verhoudt dit plan zich tot het Streekplan 2005-2015 dat binnen een algemeen bedrijven milieu als dit geen zelfstandige kantoren toestaat.*

De provincie en het BRU hebben in hun reactie en tijdens het ambtelijk overleg aangegeven geen zwaarwegende bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling van kantoren op het noordwestelijk Kwadrant. De gemeente heeft gekozen voor de ontwikkeling van kantoren op deze locatie om op die manier invulling te geven aan de gewenste milieuzonering rond de woonconcentraties. Voor de rest van het plangebied zijn de bestaande kantoren als zodanig bestemd en gefixeerd. Het bestemmingsplan

biedt geen ruimte voor nog meer kantoorvestigingen of de uitbreiding ervan. De toelichting zal in dit kader worden verhelderd.

4. *Wanneer wordt de in het Streekplan voor ontwikkelingen die een relatief groot aantal verplaatsingen tot gevolg hebben verplicht gestelde mobiliteitstoets uitgevoerd.*

Voor de ontwikkeling van het noordwestelijk Kwadrant is een mobiliteitstoets uitgevoerd. Voor het omliggende wegennet van het Kwadrant is aanpassing van het kruispunt Floraweg-Boomstede noodzakelijk. De voorkeur gaat uit naar een turbotronde, uit oogpunt van verkeersveiligheid, verkeersafwikkeling en de goede aansluiting op de bestaande profielen van de Floraweg en de Boomstede. Voor fiets- en voetgangerverkeer is een aparte voorziening nodig om de Floraweg te kruisen. Deze voorziening zorgt gelijk voor een goede aansluiting op de bushalte aan de overkant van de Floraweg. De interne parkeerdruk en de externe verkeersdruk, veroorzaakt door verplaatsingen van en naar het gebied, dienen onderworpen te worden aan monitoring. Beide grootheden mogen niet toenemen door nieuwe activiteiten in het gebied. Stabilisatie is het streven. In de voorschriften van het bestemmingsplan zijn parkeernormen opgenomen en is de verkeersafwikkeling als belangrijk toetsingspunt bij het verlenen van vrijstellingen opgenomen.

De mobiliteitstoets zal aan de afzonderlijke bijlagen worden toegevoegd. De toelichting van het bestemmingsplan is ten aanzien van het onderwerp "mobiliteit" verhelderd en uitgebreid.

5. *Welke additionele maatregelen zijn voorzien om negatieve mobiliteitseffecten tegen te gaan en het streven om de verkeersdruk niet te laten toenemen te kunnen bereiken.*

Zie het antwoord onder 4.

6. *Wat wordt aan monitoring gedaan om tussentijds te beoordelen hoe de verkeersdruk in en ten gevolge van dit gebied zich ontwikkelt t.o.v. het streven naar stabilisatie.*

Monitoring kan gebeuren door combinatie van kentekenonderzoek en parkeertellingen. Met kentekenonderzoek kunnen zowel verplaatsingen als parkeerdruk in kaart gebracht worden. Dit kan eens per jaar op verschillende tijdstippen gedaan worden. Hierdoor kan er een beeld geschetst worden wat de ontwikkelingen zijn. Bij parkeertellingen kunnen het aantal geparkeerde auto's (per deelgebieden) bepaald worden. Er kan zowel in de tijd vergeleken worden, als met het aantal officieel beschikbare parkeerplaatsen.

7. *Verzocht wordt binnen de bestemming "verkeersdoeleinden" parallel aan het Amsterdam-Rijnkanaal (Westkanaaldijk) de mogelijkheid op te nemen om voorzieningen te treffen voor de scheepvaart zoals bebording en een radarpost.*

Op grond van de voorschriften is dit mogelijk.

VI Ministerie van Defensie

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

VII Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

In het plangebied zijn geen archeologische rijksbelangen in het geding. Voor verder advies zal de provinciale archeoloog zorgdragen.

VIII BRU

1. *In de huidige situatie kan het plangebied worden aangemerkt als een C-locatie met aanwezige kwaliteiten voor een B-profiel.*
2. *In het RSP heeft het plangebied de volgende aangeduidingen gekregen : non-profit en regionaal georiënteerde dienstverlening (B-kantoren), hoogwaardige kennisgeoriënteerde bedrijvigheid (B-bedrijven), logistieke dienstverlening en handel (C-bedrijven) en voor een deel suburbaan woonmilieu. Het plangebied en het merendeel van de aangegeven functies passen binnen deze aanduidingen en die van de NSV.*
3. *De ontwikkeling van het Noordwestelijk Kwadrant is met het BRU besproken waarbij is afgesproken dat de ontwikkeling zal worden toegevoegd aan de projectenlijst. Vanwege het overaanbod aan kantorenlocaties zal voor de komende jaren een accent liggen ope en regionale prioritering en fasering van de reeds gereserveerde werkgelegenheidslocaties. In de bestuurlijke overlegronde zullen afspraken worden gemaakt met de gemeente of en hoe een en ander programmatisch ingepast kan worden in het nieuwe RSP.*

De gemeente heeft gekozen voor de ontwikkeling van kantoren op deze locatie om op die manier invulling te geven aan de gewenste milieuzonering rond de woonconcentraties. Voor de rest van het plangebied zijn de bestaande kantoren als zodanig bestemd en gefixeerd. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor nog meer kantoorvestigingen of de uitbreiding ervan. De toelichting zal in dit kader worden verhelderd. Op 21 april 2005 heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden met de provincie en het BRU over de kantorenontwikkeling op het noordwestelijk Kwadrant. Tijdens dit overleg zijn geen zwaarwegende bezwaren kenbaar gemaakt over de betreffende ontwikkeling. In het kader van de mobiliteit is een mobiliteitstoets opgesteld welke als afzonderlijke bijlage bij het bestemmingsplan zal worden gevoegd.

IX Gemeente Utrecht, Dienst stadsontwikkeling

1. *Op de plankaart is een risicocontour getrokken rond de tank van het LPG-tankstation aan de Ruimteweg. Feitelijk ligt deze contour rond het vulpunt en plaats van rond de tank. Het vulpunt ligt circa 50 meter zuidelijker, waardoor ook de contour naar het zuiden opschuift.*

Er is een rapport opgesteld over de externe veiligheid door Arcadis. Dit rapport zal worden toegevoegd aan de afzonderlijke bijlagen. Op basis van dit rapport is de nieuwe locatie van het LPG-vulpunt bepaald. Hoofdstuk 4 van de toelichting is inzake het onderwerp externe veiligheid aangevuld.

2. *In het bestemmingsplan is ten aanzien van de 25.000 m² kantoren op het Noordwestelijk Kwadrant de koppeling met het bestuurlijk geaccordeerde kantorenprogramma van het RSP 1 niet opgenomen. De nieuw te realiseren kantoren moeten hier wel binnen passen.*

De provincie en het BRU hebben in hun reactie aangegeven geen zwaarwegende bezwaren te hebben tegen de kantorenontwikkeling op het noordwestelijk Kwadrant. De gemeente heeft gekozen voor de ontwikkeling van kantoren op deze locatie om op die manier invulling te geven aan de gewenste milieuzonering rond de woonconcentraties. Voor de rest van het plangebied zijn de bestaande kantoren als zodanig bestemd en gefixeerd. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor nog meer kantoorvestigingen of de uitbreiding ervan. De toelichting zal in dit kader worden verhelderd.

3. *Verzocht wordt in de toelichting de geluidzonering van industrieterrein Lage Weide te verduidelijken.*

Hoofdstuk 4 van de toelichting is in dit kader uitgebreid en verhelderd.

4. *In het plan wordt tevens geconcludeerd dat de geluidzone door de ontwikkeling binnen het plan Maarssen Zuid, zal verkleinen. Verkleining van de geluidzonering op deze locatie is op voorhand niet wenselijk.*

PM Peter Swart

X DWR

DWR voert taken uit namens het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vech (AGV). Het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan 'Maarssenbroek Werkgebied' valt niet binnen het beheersgebied van AGV. De uitbreiding van het plangebied met het Amsterdam Rijnkanaal leidt niet tot wijzigingen die relevant zijn voor AGV. Men onthoudt zich van verdere reacties.

XI De Stichtse Rijnlanden

1. *Verzocht wordt de tekstuele aanpassingen/opmerkingen op de waterparagraaf te verwerken.*

De tekstuele aanpassingen/opmerkingen betreffen met name technische aanvullingen op de specifieke kennis van het watersysteem van het plangebied en zijn met dank aan HDRS in de tekst opgenomen. Aangezien een bestemmingsplan een publiekrechtelijk instrument is en de gemeente Maarssen zich bewust is van de noodzaak om het nieuw ontwikkelde waterbeleid een volwaardige plaats te geven in de ruimtelijke afweging van belangen en dit beleid op de diverse overheidsniveaus in haar onderlinge samenhang nog weinig bekendheid geniet is de gemeente Maarssen van mening daaraan in de meest recente bestemmingsplannen vooralsnog ruime aandacht te moeten besteden. Pas als op gemeentelijk niveau het waterbeleid nader is uitgewerkt kan worden volstaan met een kortere verwijzing naar de beleidskaders op hogere niveaus. Aan het verzoek om de beschrijving van de beleidskaders in te korten is derhalve in dit geval geen gevolg gegeven.

2. *Het huidige systeem functioneert niet optimaal. De voeding vanuit watergangen ten zuiden van de Zuilense Ring verloopt moeizaam en verder zijn de tertiaire watergangen slecht onderhouden.*

De beheersing van toevoer en afvoer van water is een knelpunt in de waterhuishouding dat zich uitstrekt over geheel Maarssenbroek en daar buiten. Met de inrichting van het grotendeels conserverende onderhavige bestemmingsplan noch met de herinrichting van het Noordwestelijke Kwadrant is daarop voldoende invloed uit te oefenen ter oplossing van dit probleem. De provincie Utrecht heeft toegezegd hieraan op het niveau van het stadsgewest spoedig aandacht te besteden. Het thans voorliggende bestemmingsplan garandeert in elk geval de instandhouding van de primaire watergangen binnen het plangebied. Daarnaast is in de toelichting tevens gewezen op het belang van voldoende onderhoud van de tertiaire watergangen (niet in de bestemmingsvoorschriften te regelen) teneinde een blijvend goed functioneren ten behoeve van de waterafvoer te kunnen garanderen. Hiertoe zullen passende maatregelen worden genomen.

3. *Bij de uitwerking van het ontwikkelingsgebied “noodwestelijk Kwadrant” zal het oppervlaktewater een belangrijke rol spelen aangezien, conform het beleid van het waterschap, extra verharding gecompenseerd zal moeten worden door het realiseren van nieuw open water ter grootte van 10% van het oppervlak van de extra verharding.*

Zoals in paragraaf 3.5.6. van de Toelichting reeds geconstateerd is biedt de resterende oppervlakte openbaar groen in het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden voor de gewenste compensatie op de betreffende herinrichtingslocatie.

4. *Het waterschap (HDSR) zal betrokken moeten blijven bij het uitwerken van het (her)ontwikkelingsgebied.*

Het HDSR is reeds betrokken bij de herontwikkeling van het zogenaamde Noordwestelijk Kwadrant. Toegezegd wordt dat deze betrokkenheid zal worden voortgezet zolang de planvorming daartoe, vanuit het belang van de waterhuishouding, aanleiding geeft.

5. *Verzocht wordt binnen de doeleindenomschrijving van de volgende artikelen het woord “water” toe te voegen:*

- *Artikel 7: bedrijven, benzine en/of servicestation*
- *Artikel 8: bedrijven garagebedrijven en sportschool*
- *Artikel 9: kantoren*
- *Artikel 10: kantoren en bedrijven*
- *Artikel 12: recreatieve doeleinden, scouting*
- *Artikel 13: maatschappelijke doeleinden*
- *Artikel 14: verkeersdoeleinden, wegverkeer. Verzoek hier de term “bermsloten” te vervangen door “water”*
- *Artikel 15: spoorwegdoeleinden*

De doeleinden die met de betreffende bestemmingen worden nagestreefd verzetten zich niet tegen het opnemen van “water” in de doeleindenomschrijving. De voorschriften zijn conform dit verzoek aangepast.

6. *Verzocht wordt de duiker ten zuiden langs de Maarssenbroeksedijk tussen de Kometenweg en de Verbindingsweg duidelijk op de plankaart weer te geven als primaire watergang.*

In het belang van het handhaven van de primaire watergangen in het plangebied is in juridisch planologische zin gevolg gegeven aan het verzoek.

XII Brandweer regio Utrechts Land (BRUL)

1. *Het plan mist een veiligheidsparagraaf. Naast externe veiligheid spelen ook sociale en fysieke veiligheid een rol.*

Hoofdstuk 4 van de toelichting is in dit kader uitgebreid en verhelderd.

2. *De opmerkingen onder 4.3 externe veiligheid zijn deels achterhaald. Het besluit en de bijbehorende regeling zijn van kracht. Het besluit is op 7 oktober 2004 in werking getreden.*

Hoofdstuk 4 van de toelichting is in dit kader aangepast.

3. *De paragraaf externe veiligheid ten aanzien van het LPG-station dient te worden aangepast.*

Er is een rapport opgesteld over de externe veiligheid door Arcadis. Dit rapport zal worden toegevoegd aan de afzonderlijke bijlagen. Op basis van dit rapport is de nieuwe locatie van het LPG-vulpunt bepaald. Hoofdstuk 4 van de toelichting is inzake het onderwerp externe veiligheid aangevuld.

4. *Ten aanzien van het LPG-station is het noodzakelijk dat de personendichtheid, de verantwoording voor groepsrisico en de zelfredzaamheid van de bevolking wordt opgenomen in het bestemmingsplan.*

Zie het antwoord onder 3.

5. *In het bestemmingsplan moeten op grond van het Bevi in het kader van veiligheid zones van kwetsbare en beperkt kwetsbare bestemmingen worden aangegeven.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen weergegeven. In de begripsbepaling van de voorschriften staat aangegeven welke onderdelen onder kwetsbaar en beperkt kwetsbaar vallen.

6. *In het kader van rampen of grote ongevallen dient in het bestemmingsplan de voorzieningen voor de brandweer en de bereikbaarheid van hulpdiensten te worden beschreven.*

Hoofdstuk 4 van de toelichting zal op dit punt worden verhelderd.

7. *De positie van ondergrondse brandkranen moet worden bepaald en het bij het aangelegen open water zal bij onvoldoende opbrengst van de brandkraan een opstelplaats voor de brandweer moeten worden gerealiseerd.*

Op grond van de regeling in het bestemmingsplan is het realiseren van een opstelplaats voor de brandweer mogelijk.

8. *Het is van belang dat de bevolking in het invloedsgebied de risico's kent en vooraf weet wat men eventueel zal moeten doen.*

Dit aspect hoort niet thuis in een bestemmingsplan maar in het rampenplan van de gemeente.

9. *Verzocht wordt een seperate veiligheidsparagraaf op te nemen in het bestemmingsplan.*

In hoofdstuk 4 van de toelichting is een aparte subparagraaf opgenomen over externe en sociale veiligheid. Verder is er inzake externe veiligheid een rapport opgesteld door Arcadis welke aan de afzonderlijke bijlage van het bestemmingsplan zal worden toegevoegd.

XIII Gastransport Services (Gasunie)

1. *Verzocht wordt om de voorschriften van het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan uit te breiden met een artikel 'Leidingen'. Hiervoor is een tekstvoorstel bijgevoegd.*

Het tekstvoorstel zal worden opgenomen in de toelichting.

2. *Verzocht wordt om de locatie van het aanwezige gasontvangstation een bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' te geven.*

Het gasontvangstation zal op de plankaart de daarvoor noodzakelijk bestemming krijgen.

3. *Tenslotte wordt gewezen op het feit dat rekening gehouden dient te worden met de geluidsemisatie van het aanwezige gasontvangstation. Tevens wordt gewezen op het feit dat inzake aan te houden veiligheidsafstanden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande gasontvangstations de Wet milieubeheer en de NEN 1059 "Eisen voor gasdrukregel- en meetstations met een inlaatdruk lager dan 100 bar" van toepassing zijn.*

De opmerkingen worden in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.

XIV Kamers van Koophandel

1. *Verzocht wordt een duidelijke keuze te maken voor of tegen nieuwe bouwmarkten binnen het plangebied. De KvK adviseert een zone aan te wijzen waar detailhandel in volumineuze goederen kan worden gevestigd en niet het hele bedrijventerrein daarvoor geschikt te achten. Daarnaast opteert zij dan voor een positieve bestemming in plaats van een vrijstellingsbevoegdheid waarbij in de voorschriften hele duidelijk randvoorwaarden komen zoals de mobiliteitstoets. Vorenstaande op grond van de uitspraak van de RvS. (dit naar aanleiding van het telefonisch overleg op 28-4-05)*

De vestiging van de detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen is in het verleden mogelijk gemaakt door middel van een binnenplanse vrijstellingsbepaling. Binnen dit ontwerpbestemmingsplan vormen de bestemmingen "Bedrijven" en "Kantoren" het uitgangspunt. Middels een binnenplanse vrijstellingsbepaling is het, net als in het geldende bestemmingsplan, mogelijk om de vestiging van detailhandel in volumineuze goederen mogelijk te maken. Voordat het college van burgemeester en wethouders hier medewerking aan zal verlenen zal de aanvraag getoetst worden aan een aantal belangrijke punten, waaronder de verkeersafwikkeling (zie hiervoor het betreffende voorschrift onder "Bedrijven" en de toelichting). Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Maarssebroeksedijk' is de voorwaarde voor toepassing van deze binnenplanse vrijstelling voor de vestiging van detailhandel in volumineuze goederen aangescherpt, met belangrijke punten van toetsing die in de voorschriften zijn opgenomen. Als niet kan worden voldaan aan de voorwaarden kan de vrijstelling niet worden verleend. Gezien de omvang, de ligging en de ruimtelijke structuur van de gemeente Maarssen ligt het in de rede dat detailhandel in volumineuze goederen in beginsel een plaats heeft. Daar grootschalige detailhandel zich niet leent voor vestiging in woonwijken, winkelcentra of centrumwinkelgebieden komen doorgaans juist bedrijventerreinen hiervoor in aanmerking. Mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan is het bedrijventerrein in Maarssenbroek in voldoende mate geschikt voor dit type detailhandel. Om een nadere zorgvuldige belangenafweging te laten plaatsvinden en nadere eisen te kunnen stellen wordt de mogelijkheid tot vestiging afhankelijk gesteld van een vrijstelling door burgemeester en wethouders en niet als juridisch recht opgenomen.

Op dit moment liggen de bestaande detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen verspreid door het plangebied. Het is daarom moeilijk en willekeurig een zone aan te geven waar het wel en waar het niet is toegestaan. De percelen waar een kantorenbestemming op rust komen niet in aanmerking voor een detailhandelsvestiging.

2. *Verzocht wordt de parkeernormen direct op te nemen in de voorschriften.*

In de voorschriften zal worden aangegeven dat voldaan moet worden aan de normen van de CROW.

XV ProRail

1. *Verzocht wordt voor de paragraaf inzake externe veiligheid gebruik te maken van de actuele informatie over de huidige en in de toekomst voorzienbare gebruik van het spoor op te vragen bij ProRail, bedrijfseenheid Capaciteitstoedeling. Verder wordt verwezen naar de beleidsvrije marktprognose van ProRail van 2003. Verzocht wordt op basis van de bovengenoemde gegevens een risicoanalyse te maken.*

Hoofdstuk 4 van de toelichting wordt in dit kader aangepast.

BIJLAGE IV. Vuurwerkbeleid gemeente Maarssen

Vuurwerkbeleid gemeente Maarssen

1. Inleiding

Helaas kennen we allemaal de beelden van de vuurwerkrampe in Enschede in mei 2000. Het zijn dit soort rampen die ons weer duidelijk maken hoe belangrijk het is om zorgvuldig met vuurwerk om te gaan. Door de vuurwerkrampe in Enschede zijn de regels rond opslag en verkoop van vuurwerk vernieuwd en aangescherpt.

Het Vuurwerkbesluit (besluit 22 januari 2002) komt onder andere voort uit de Wet milieubeheer en brengt een grote verandering met zich mee wat betreft de eisen voor opslaan, verkoop en het afsteken van vuurwerk. Het Vuurwerkbesluit is een samensmelting van alle regels op gebied van vuurwerk. Het gaat over consumentenvuurwerk en over professioneel vuurwerk. Daar omheen spelen algemene zaken, veiligheidsafstanden en andere bepalingen een rol. Een van de doelen van het besluit in brede zin is het beter kunnen beschermen van mens en milieu. Hierbij kan gedacht worden aan de bescherming van de bevolking in de omgeving van een gebouw waar vuurwerk aanwezig is. Alle vuurwerkverkoop/opslagpunten moeten voldoen aan de regels van het Vuurwerkbesluit (Vwb.)

In het verleden kende de gemeente 6 verkoop en opslagplaatsen voor vuurwerk en 2 locaties alleen voor opslag. Het afgelopen jaar was er, gezien de aangescherpte regelgeving, binnen de gemeente Maarssen één legale locatie waar verkoop en opslag tot 1.000 kg mocht plaatsvinden.

Voor de totstandkoming van dit beleid heeft overleg plaatsgevonden met de gemeentelijke brandweer, de regionale milieudienst en de afdeling algemene juridische zaken.

De beleidsregels in deze notitie worden door het daarvoor bevoegde orgaan vastgesteld op grond van artikel 4.81 van de Algemene wet bestuursrecht. In dit geval is dat de gemeenteraad.

Op dit moment liggen er 4 officiële aanvragen voor de opslag en verkoop van vuurwerk binnen de gemeente Maarssen.

Doel van het vuurwerkbeleid

Naast het Vuurwerkbesluit (Vwb) worden de opslag en verkoop van vuurwerk geregeld binnen:

- Het bestemmingsplan (BP);
- De Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
- Gebruiksvergunning brandweer.

Het Vwb vormt de landelijke regelgeving. In het BP en de APV worden de lokale regels vastgelegd. De landelijke regels worden in deze 2 instrumenten toegespitst naar het lokale niveau. De verschillende regulerende instrumenten zorgen voor onoverzichtelijkheid tijdens de toetsing van een aanvraag. Daarom is ervoor gekozen binnen deze beleidsnotitie alle van toepassing zijnde

instrumenten en regels samen te bundelen waarbij de toespitsing naar het lokale niveau het uitgangspunten vormt. Tevens worden het aantal verkoop- en opslagpunten beperkt en aangegeven waar ze zich mogen vestigen. Uiteindelijk zal er ook één aanvraagformulier moeten worden opgesteld waar deze onderdelen van toetsing hun plek in vinden.

Leeswijzer

Per onderdeel worden de belangrijkste regels uit het Vwb, het BP en de APV aangehaald. In hoofdstuk 2 wordt het Vwb besproken. In hoofdstuk 3 worden de regels verder toegespitst naar lokale beleidsregels die uiteindelijk toegepast kunnen worden bij de herziening van de bestemmingsplannen en bij het voeren van een vrijstelling. In hoofdstuk 4 worden de artikelen uit de APV uitgelegd en worden enkele uitwerkingen van de APV regels voorgesteld. In hoofdstuk 5 worden enkele regels die de brandweer stelt verder toegespitst op de gemeente Maarssen. De beleidsregels worden omkadert in de tekst weergegeven en zijn aan het eind in hoofdstuk 6 overzichtelijk bij elkaar geplaatst.

2. Vuurwerkbesluit (Vwb)

Professioneel vuurwerk (waaronder ook theatervuurwerk)

Voor de opslag van professioneel vuurwerk gelden strenge regels, welke zijn opgenomen in het Vwb. Afhankelijk van de opslag bedraagt de veiligheidsafstand 400 of 800 meter. Het ruimtebeslag voor dergelijke inrichtingen is daardoor erg groot. Bijvoorbeeld uitgaande van een cirkel met een straal van 400 meter geldt bijna 1.5 ha per inrichting. Binnen deze cirkel mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn.

In bijlage 1 is definitie van onder andere 'professioneel vuurwerk' opgenomen en in bijlage 2 zijn de veiligheidsafstanden voor de verschillende soorten vuurwerk in schematisch overzicht opgenomen.

Voor de vergunningverlening omtrent opslag, verkoop en afsteken van professioneel vuurwerk is Gedeputeerde Staten bevoegd gezag.

Theatervuurwerk is een aparte categorie binnen professioneel vuurwerk. De regels voor opslag en gebruik worden verder niet in deze beleidsnotitie besproken.

Consumentenvuurwerk

Voor het opslaan van consumentenvuurwerk geldt tot een maximum van 1.000 kg een meldingsplicht bij het college van burgemeester en wethouders. Voor grotere hoeveelheden vuurwerk zijn bedrijven vergunningplichtig. De milieuvergunning wordt, tot een hoeveelheid van 10.000 kg afgegeven door burgemeester en wethouders. Deze taak wordt namens het college uitgevoerd door de Milieudienst Noord-West Utrecht en voor opslag boven de 10.000 kg zijn de Gedeputeerde Staten het bevoegde gezag.

In dit vuurwerkbeleid wordt deze indeling overgenomen. De indeling is opslag van consumentenvuurwerk, van 0 tot 1.000 kg, van 1.000 tot 10.000 kg en opslag van meer dan 10.000 kg. Het gaat hierbij om zowel verpakt als onverpakt consumentenvuurwerk.

In het Vwb zijn afstandsnormeringen van de (buffer)bewaarplaats tot aan kwetsbare objecten opgenomen. De afstanden zijn afhankelijk van de hoeveelheid kilogram dat per (buffer)bewaarplaats opgeslagen wordt. De indeling van 0 tot 1.000 kg, van 1.000 tot 10.000 kg en opslag van meer dan 10.000 kg. zijn verder onderverdeeld in hebben ieder hun eigen veiligheidsafstand. Er moet gemeten worden in voorwaartse afstand, zijwaartse afstand en achterwaartse afstand. In bijlage 2 zijn tabellen overgenomen uit het Vwb waar per hoeveelheid opslag de veiligheidsafstand is aangegeven.

Vanaf de (buffer)bewaarplaats moet gemeten worden tot het kwetsbare object. Waar een kwetsbaar object zich bevindt is op de geldende bestemmingsplankaarten weergegeven. Er moet gekeken worden naar het op de plankaart ingetekende bebouwingsvlak. Niet de feitelijke locatie van het kwetsbare object is bepalend, maar de mogelijke locaties in het bebouwingsvlak zijn bepalend. De lijst van kwetsbare objecten zijn in bijlage 1 opgenomen.

3. Bestemmingsplan

De aanvraag om vuurwerk te mogen opslaan/verkoop kan voldoen aan de eisen van het Vwb en de APV en is daarmee vergunbaar, maar de ruimtelijke ordening moet naar een breder kader kijken. Er moet een planologische afweging worden gemaakt waar verkoop en opslag mag plaatsvinden, hoeveel verkoop en opslagpunten zijn toegestaan en tot welke hoeveelheid vuurwerk opgeslagen mag worden. De inrichtingen die in aanmerking zullen komen moeten aan een aantal voorwaarden voldoen, zoals onder andere de juiste bestemming, voldoende parkeergelegenheid, de ligging ten opzichte van kwetsbare objecten etc. Op dit moment is het in de geldende bestemmingsplannen uitgesloten om in Maarssen vuurwerk op te slaan en te verkopen. Hier zal totdat de bestemmingsplannen zijn herzien een vrijstelling voor gebruik gevoerd moeten worden.

Bevoegd gezag

Volgens artikel 4.2 is de gemeenteraad bevoegd gezag voor het in acht nemen van de afstand genoemd in bijlage 3 van het Vwb. Bij vaststelling van een bestemmingsplan en het verlenen van een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is de gemeenteraad bevoegd gezag. Volgens artikel 4.3 Vwb is het college bevoegd gezag voor het verlenen van een vrijstelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 19 lid 2 en lid 3 van de WRO, het wijzigen van een bestemmingsplan ex artikel 11 WRO en het verlenen of wijzigen van een vergunning op grond van de Wet milieubeheer.

Professioneel vuurwerk

In de geldende bestemmingsplannen is de opslag en detailhandel van vuurwerk uitgesloten. Het Vwb geeft aan dat voor een inrichting waar tot 750 kg professioneel vuurwerk mag worden opgeslagen een veiligheidsstraal geldt van 400 meter om de inrichting heen. Dit houdt in dat voor een dergelijke opslaglocatie ruim 1,5 ha nodig is. Opslag van professioneel vuurwerk zal gelet op de afstanden uit het Vwb in milieucategorie 5 vallen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het bedrijventerrein van Maarssen hier fysiek geen ruimte voor kan bieden. Daarnaast is het zo dat het bedrijventerrein van Maarssen al binnen belangrijke risicovolle zones ligt zoals de A2, het Amsterdam-Rijnkanaal, het spoor en een aantal milieucategorie 4 bedrijven. De introductie van een nieuw risicovol element op het bedrijventerrein is daarom niet gewenst.

Beleidsregel 1

Binnen de gemeente Maarssen is de opslag van professioneel vuurwerk niet toegestaan.
--

Consumenten vuurwerk

In de geldende bestemmingsplannen is de opslag en verkoop van vuurwerk uitgesloten. Gelet op de afstanden in het Vwb en de afstanden die staan opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten die wordt vastgesteld bij elk bestemmingsplan zal opslag en verkoop tot 10.000 kg aangemerkt moeten worden als "Bedrijfsdoeleinden milieucategorie 1" en zal opslag en verkoop van meer dan 10.000 kg aangemerkt moeten worden als "Bedrijfsdoeleinden milieucategorie 2". De inrichting moet te allen tijde voldoen aan de veiligheidsafstanden vastgesteld in Vwb (zie bijlage 2)

De veiligheidsafstanden die gelden voor de inrichtingen waar meer dan 10.000 kg mag worden opgeslagen, zijn zo groot dat deze niet plaats kunnen vinden in centrumgebieden waar veel kwetsbare objecten per vierkante meter aanwezig zijn. In de stedelijke randzone zijn de concentraties kwetsbare objecten die per vierkante meter laag. De gebieden die worden aangemerkt als stedelijke randzone zijn: Herenweg, Gageldijk en de Tuinbouwweg. Vanwege de lage bebouwingsdichtheid in deze gebieden kunnen inrichtingen in de stedelijke randzone voldoen aan de veiligheidsafstanden. De centrumgebieden zijn de bestemmingsplannen herkenbaar aan de bestemming centrumdoeleinden

Beleidsregel 2

Binnen de gemeente Maarssen is de opslag en de verkoop van vuurwerk tot 10.000 kg alleen toegestaan binnen het centrumgebied, de stedelijke randzone en op het bedrijventerrein Maarssenbroek.

Beleidsregel 3

Binnen de gemeente Maarssen is de opslag en de verkoop boven de 10.000 kg consumentenvuurwerk alleen toegestaan in de stedelijke randzone en op het bedrijventerrein.

De rest van het landelijke gebied van de gemeente is te gevoelig voor de introductie van bedrijfsmatige opslag van vuurwerk. Deze gebieden zijn aangemerkt als habitat-/ vogelrichtlijngebied en waterwingebied. Het is tevens in strijd met het onlangs vastgestelde streekplan.

Beleidsregel 4

Buiten de centrumgebieden, de stedelijke randzone's en het bedrijventerrein is het niet toegestaan om vuurwerk op te slaan en of te verkopen.

Distributie en tussenopslag van vuurwerk (bijvoorbeeld vuurwerkgroothandel) heeft veel vervoersbewegingen van de opslagplaats naar het verkooppunt tot gevolg. Het grootste risico-element van vuurwerk heeft betrekking op het laden, lossen en transport ervan. Gezien de hoge bebouwings- en bevolkingsdichtheid binnen de gemeente Maarssen is het ongewenst om dergelijke hoge risico-elementen te introduceren.

Beleidsregel 5

Alleen opslag voor distributie zonder verkoop is binnen de gemeente Maarssen niet toegestaan.

De inrichting waar men vuurwerk wil opslaan en verkopen moet in het geldende bestemmingsplan een bestemming hebben die detailhandel mogelijk maakt. In het centrumgebied valt de verkoop van vuurwerk onder detailhandel en op het bedrijventerrein valt de verkoop van vuurwerk onder detailhandel in volumineuze goederen. Vormen van detailhandel kunnen zijn: bouwmarkten, tuincentra of scooter-/ fietswinkels. Op dit moment is in de geldende bestemmingsplannen uitgesloten om in Maarssen vuurwerk op te slaan en te verkopen. Hier zal totdat de bestemmingsplannen zijn herzien

een vrijstelling voor gebruik gevoerd moeten worden, daarom moet het object een bestemming beschikken die detailhandel mogelijk maakt.

Beleidsregel 6

De inrichting moet beschikken over een bestemming die detailhandel (in volumineuze goederen) mogelijk maakt.

De bouw van onder andere een (buffer)bewaarplaats (Zie bijlage 1 voor begripsbepalingen) moet binnen het bebouwingsvlak van het geldende bestemmingsplan worden geplaatst, de maximale bebouwingmogelijkheden mogen niet worden overschreden. Er mag namelijk niet cumulatief gebruik worden gemaakt van vrijstellingen voor gebruikswijziging en vergroting bouwmogelijkheden.

Beleidsregel 7

Eventuele nieuwe bebouwing t.b.v. vuurwerkopslag moet plaatsvinden binnen het bestaande bebouwingsvlak van het geldende bestemmingsplan.

Tijdens de verkoopdagen zal er een toeloop ontstaan bij de verkooplocaties. De meeste locaties die een detailhandels bestemming hebben zullen al kunnen voldoen aan de vraag naar parkeerplaatsen. Maar in het licht van het verzoek om vrijstelling zal nogmaals gekeken moeten worden naar de parkeermogelijkheden op het erf of in de buurt van de inrichting.

Ten aanzien van de verkoop in het centrum dient in de directe omgeving of op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn. Ten aanzien van de verkoop in de stedelijke randzone en op het bedrijventerrein Maarsenbroek dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn. Het toetsingskader voor parkeervoorzieningen vormt de publicatie 182; "Parkeercijfers - Basis voor parkeernormering" van de CROW maart 2004.

Beleidsregel 8

De inrichting die is gelegen in een centrumgebied moet op eigen terrein of in de directe omgeving kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen volgens de publicatie 182; "Parkeercijfers -Basis voor parkeernormering" van de CROW maart 2004.

Beleidsregel 9

De inrichting in de stedelijke randzone en op het bedrijventerrein moet op eigen terrein kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen volgens de publicatie 182; "Parkeercijfers -Basis voor parkeernormering" van de CROW maart 2004.

Zie voor het maximale aantal vuurwerk inrichtingen zie hoofdstuk 4.

4. De Algemene Plaatselijke Verordening

In de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) zijn ten aanzien van vuurwerk een aantal artikelen opgenomen. Hierin wordt onder andere geregeld dat je een vergunning moet aanvragen bij de gemeente om vuurwerk te mogen opslaan en verkopen. De APV regelt niet alleen de openbare orde en de veiligheid, maar reguleert ook het maximale aantal locaties voor vuurwerkverkoop- en opslaginrichtingen door toepassing te geven aan het spreidingsbeleid. De APV zal binnenkort worden aangepast. Vooruitlopend op deze aanpassing wordt hiermee alvast een voorschot genomen op de nieuwe APV regels.

In de APV van 1996 is in artikel 2.7.2.: 'Aflleveren van vuurwerk' het volgende opgenomen;
Lid 1: Het is verboden om in de uitoefening van een bedrijf of nevenbedrijf vuurwerk af te leveren, dan wel ter aflevering aanwezig te houden, zonder een vergunning van B&W van de gemeente waar het bedrijf is of zal worden gevestigd.

Als er vuurwerk getransporteerd en afgeleverd wordt bij een ondernemer geeft dit risico's. Hoe vaker er een moment is van aanvoer hoe groter het risico.

Bijvoorbeeld: in een inrichting mag tot 1.000 kg vuurwerk worden opgeslagen en het is een goedlopende zaak. Dan zal tijdens de verkoopdagen per dag ongeveer 2.000 kg kunnen worden verkocht. Dat houdt in dat gedurende deze dagen meerdere malen aanvoer van vuurwerk moet plaatsvinden, wat een verhoogd risico met zich mee brengt. Als de inrichting bijvoorbeeld 7.000 kg mag opslaan zal de voorraad tijdens de verkoopdagen worden leeg verkocht en zal er (bijna) geen extra aanvoer nodig zijn.

Aanbevolen wordt dat een inrichting waar vuurwerk mag worden opgeslagen beter kan beschikken over een grotere bufferbewaarplaats (bijvoorbeeld tot 10.000 kg) dan een kleine bufferbewaarplaats (bijvoorbeeld tot 1.000 kg.), om zo te voorkomen dat er veel transportbewegingen ontstaan.

Ten aanzien van de aanlevering van vuurwerk worden vooraf vastgestelde tijdstippen opgenomen in de APV vergunning Deze tijdstippen zijn in overleg met de brandweer bepaald.

Vorenstaande is belangrijk om het aantal transport bewegingen en het moment van de transportbewegingen te reguleren. Op deze wijze is het moment van verhoogd risico in beeld bij de regionale brandweer.

Beleidsregel 10

Het is alleen toegestaan om op vooraf vastgestelde tijdstippen vuurwerk aan te voeren. De tijdstippen zullen in overleg met de brandweer in de APV vergunning worden opgenomen.

In het kader van de spreiding van vuurwerkopslag en verkoopinrichtingen wordt er een maximum aantal inrichtingen per gebied in Maarssen vastgesteld. Hiermee samenhangend is ook het maximum aantal kg opslag per gebied vastgesteld. De mogelijke locaties zijn eerder in de beleidsregels al naar voren gekomen. De locatie moet in ieder geval over een detailhandelsbestemming beschikken. Opslag boven de 10.000 kg mag alleen plaatsvinden in de stedelijke randzone en op het bedrijventerrein waarbij de inrichting wederom moet beschikken over een detailhandels bestemming

Beleidsregel 11

Gemeente Maarssen	Totaal 5 inrichtingen	Ten hoogste
Centrumgebied Maarssen-dorp *	Maximaal 1 inrichting	Opslag tot 10.000 kg toegestaan
Centrumgebied Maarssenbroek*	Maximaal 1 inrichting	Opslag tot 10.000 kg toegestaan
Stedelijke randzone*	Maximaal 2 inrichtingen	Opslag meer dan 10.000 kg toegestaan
Bedrijventerrein Maarssenbroek	Maximaal 1 inrichting	Opslag meer dan 10.000 kg toegestaan

*Het centrumgebied is in de bestemmingsplannen herkenbaar aan de bestemming "centrumdoeleinden". De stedelijke randzone is: Herenweg, Gageldijk en de Tuinbouwweg.

Op het bedrijventerrein van Maarssenbroek is een aantal milieurisicovolle bedrijven aanwezig. Hierbij valt te denken aan de brandstoffenverkooppunten van BP en Shell. Als er naast deze inrichting een inrichting wordt gevestigd waar vuurwerk wordt opgeslagen en verkocht geeft dit een extra verhoogd risico. Verkomen moet worden dat een domino-effect kan ontstaan. (Zie bijlage 1: begripsbepalingen)

Beleidsregel 12

Het is niet toegestaan een inrichting voor de opslag en verkoop van vuurwerk te vestigen in de nabijheid van een al bestaand bedrijf dat als risicovol is aangemerkt. Dit om "domino-effecten" te voorkomen.

5. Gebruiksvergunning brandweer

Toetsing vuurwerkbesluit

Volgens het Vwb is een advies en vergunning van de regionale brandweer noodzakelijk bij opslag en verkoop van vuurwerk. Het bevoegde gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van bereikbaarheid van (buffer)bewaarplaatsen en de toegankelijkheid van de ruimte waar vuurwerk aanwezig mag zijn.

De ligging en bereikbaarheid van (buffer)bewaarplaatsen spelen een belangrijke rol bij een eventuele repressieve inzet door de brandweer. Indien er maar één rijroute beschikbaar is, dan wel er sprake is van een onveilige aanrijroute ontstaat, er een aanzienlijk verhoogd arbeidsrisico voor de brandweer dan wel is mogelijk repressief optreden door de brandweer onmogelijk. Overdekte winkelcentra zijn helemaal niet goed te bereiken, tevens bevinden zich hier grote concentraties mensen. Daarom kan er geen opslag/verkoop plaatsvinden in een overdekt winkelcentrum

Beleidsregel 13

De inrichting moet voor de brandweer vanaf tweezijden door brandweervoertuigen bereikbaar zijn.

Beleidsregel 14

Opslag en verkoop van vuurwerk is gezien de veiligheidsafstanden en de hoge concentratie bezoekers, niet toegestaan in de overdekte winkelcentra, zoals Bisonspoor.

Als een inrichting slechts van één zijde door brandweervoertuigen bereikbaar is, dient er minimaal tijdens de opslag- en verkoopperiode een automatisch brandmelddetectiesysteem met een directe doormelding naar de brandweer aanwezig te zijn. Deze doormelding moet voldoen aan het gestelde in de Nederlandse Eenheids Norm NEN 2535 brandmeldinstallaties. Door deze voorziening zal de brandweer automatisch gealarmeerd worden waardoor snel en adequaat handelen nog mogelijk is.

Beleidsregel 15

Als niet aan de voorwaarden van de aanrijroutes voldaan kan worden dient er minimaal tijdens de opslag- en verkoopperiode een automatisch brandmelddetectiesysteem met een directe doormelding naar de brandweer aanwezig te zijn.

De brandweer moet zonder tijdrovende (breek)activiteiten een (buffer)bewaarplaats kunnen betreden. Dit kan noodzakelijk zijn om extra preventieve waterstralen in te zetten bij een brand in de directe omgeving van de (buffer)bewaarplaats of verkooppunt, dit ter bescherming van mens en dier. De inrichting moet daarom van buitenaf met behulp van een regionaal sleutel systeem te openen zijn

Beleidsregel 16

De inrichtingen moeten door de bij de brandweer in gebruik zijnde regionale sleutelsystemen van buitenaf te openen zijn, zodat elke plaats waar vuurwerk aanwezig mag zijn snel kan worden bereikt.

De automatische blusinstallatie (sprinkler) is voor de meeste vuurwerkopslagen en verkooppunten aangesloten op het openbare waterleidingnet. De beschikbaarheid van water uit dit leidingnet is niet altijd gegarandeerd, omdat door een simpele ingreep of breuk al dan niet door graafwerkzaamheden de waterlevering van het leidingnet kan stagneren. De (buffer)bewaarplaats en/of verkooppunt zal dan gedurende kortere of langere tijd niet gevoed kunnen worden door bluswater. Door een hogedrukbrandweer aansluiting kan de brandweer aan de te leveren waterbehoefte voldoen.

Beleidsregel 17

De verplichte sprinklerinstallatie is voorzien van een hogedrukbrandweer aansluiting van een type die gebruikt wordt door de brandweer Maarssen. Deze aansluiting is aangebracht in de buitengevel nabij de toegang van de inrichting. Over de juiste plaatsbepaling vindt afstemming plaats met de gemeentelijke brandweer.

6. Overzicht beleidsregels

Een ondernemer die vuurwerk wil gaan opslaan en verkopen moet volgens het Vwb aan een aantal eisen voldoen. De regels van het Vwb worden in dit beleid niet herhaald, maar worden op een aantal punten verder aangescherpt. Om een vrijstelling te kunnen verlenen van het bestemmingsplan moet de locatie ook aan een aantal ruimtelijke voorwaarden voldoen. Een verzoek zal naast de geldende regels ook op aan de beleidsregels van het vuurwerkbeleid gemeente Maarssen worden getoetst.

Bestemmingsplan

1. Binnen de gemeente Maarssen wordt de opslag van professioneel vuurwerk niet toegestaan.
2. Binnen de gemeente Maarssen is de opslag en de verkoop van vuurwerk tot 10.000 kg alleen toegestaan binnen het centrumgebied, de stedelijke randzone en op het bedrijventerrein Maarssenbroek.
3. Binnen de gemeente Maarssen wordt de opslag en de verkoop boven de 10.000 kg consumentenvuurwerk alleen toegestaan in de stedelijke randzone en op het bedrijventerrein.
4. Buiten de centrumgebieden, de stedelijke randzone's en het bedrijventerrein is het niet toegestaan om vuurwerk op te slaan en of te verkopen.
5. Alleen opslag zonder verkoop wordt binnen de gemeente Maarssen niet toegestaan.
6. De inrichting moet beschikken over een bestemming die detailhandel (in volumineuze goederen) mogelijk maakt.
7. Eventuele nieuwe bebouwing t.b.v. vuurwerkopslag moet plaatsvinden binnen het bestaande bebouwingsvlak van het geldende bestemmingsplan.
8. De inrichting die is gelegen in een centrumgebied moet op eigen terrein of in de directe omgeving kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen volgens de publicatie 182; "Parkeercijfers -Basis voor parkeernormering" van de CROW maart 2004.
9. De inrichting in de stedelijke randzone en op het bedrijventerrein moet op eigen terrein kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen volgens de publicatie 182; "Parkeercijfers -Basis voor parkeernormering" van de CROW maart 2004.

Algemene Plaatselijke Verordening

10. Het is alleen toegestaan om op vooraf vastgestelde tijdstippen vuurwerk aan te voeren. De tijdstippen zullen in overleg met de brandweer in de APV vergunning worden opgenomen.

11.

Gemeente Maarssen	Totaal 5 inrichtingen	
Centrumgebied Maarssen-dorp	Maximaal 1 inrichting	Opslag tot 10.000 kg toegestaan
Centrumgebied Maarssenbroek	Maximaal 1 inrichting	Opslag tot 10.000 kg toegestaan
Stedelijke randzone	Maximaal 2 inrichtingen	Opslag meer dan 10.000 kg toegestaan
Bedrijventerrein	Maximaal 1 inrichting	Opslag meer dan 10.000 kg toegestaan

12. Het is niet toegestaan een inrichting voor de opslag en verkoop van vuurwerk te vestigen in de nabijheid van een al bestaand bedrijf dat als risicovol is aangemerkt. Dit om "domino-effecten" te voorkomen.

Gebruiksvergunning brandweer

13. De inrichting moet voor de brandweer vanaf twee zijden door brandweervoertuigen bereikbaar zijn.
14. Opslag en verkoop van vuurwerk is, gezien de veiligheidsafstanden en de hoge concentratie bezoekers, niet toegestaan in de overdekte winkelcentra, zoals Bisonspoor.
15. Als niet aan de voorwaarden van de aanrijroutes voldaan kan worden dient er minimaal tijdens de opslag- en verkoopperiode een automatisch brandmelddetectiesysteem met een directe doormelding naar de brandweer aanwezig te zijn.
16. De inrichtingen moeten door de bij de brandweer in gebruik zijnde regionale sleutelsystemen van buitenaf te openen zijn, zodat elke plaats waar vuurwerk aanwezig mag zijn kan worden bereikt.
17. De verplichte sprinklerinstallatie is voorzien van een hogedrukbrandweer aansluiting van een type die gebruikt wordt door de brandweer Maarssen. Deze aansluiting is aangebracht in de buitengevel nabij de toegang van de inrichting. Over de juiste plaatsbepaling vindt afstemming plaats met de gemeentelijke brandweer.

Bijlage 1. Begripsbepalingen

Kwetsbare objecten:

- Woningen: gebouwen of afzonderlijke gedeelten van een gebouw die voor bewoning bestemd zijn, uitgezonderd dienst- en bedrijfswoningen binnen vuurwerkinrichtingen;
- Woonketen of woonwagens als bedoeld in de Woningwet;
- Woonschepen die uitsluitend en in hoofdzaak voor bewoning bestemd zijn;
- Gebouwen waar dagopvang van minderjarigen plaatsvindt;
- Gebouwen die gebruikt worden door een onderwijsinstelling;
- Ziekenhuizen, verpleeginrichtingen en zorginstellingen;
- Gebouwen of terreinen die in verband met het verrichten van arbeid worden of plegen te worden gebruikt of daartoe bestemd zijn;
- Winkels, hotels, restaurants en cafés;
- Gebouwen ten behoeve van het belijden van godsdienst of levensovertuiging;
- Gebouwen die worden of plegen te worden gebruikt voor sportieve of recreatieve doeleinden;
- Een voor verblijfsrecreatie bestemd terrein dat als zodanig wordt geëxploiteerd;
- Andere objecten en terreinen die met het voorgaande gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van hun functie of de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven;
- Rijkswegen en spoorwegen.

(BRON: overgenomen uit artikel 1.1.1., 1 Vuurwerkbesluit)

geprojecteerd kwetsbaar object: Nog niet aanwezig kwetsbaar object dat op grond van het voor het betrokken gebied geldende bestemmingsplan toelaatbaar is.

bewaarplaats: Besloten ruimte, bestemd voor het bewaren van verpakt consumentenvuurwerk

bufferbewaarplaats: Besloten ruimte, waarin verpakt consumentenvuurwerk uit de transportverpakking wordt genomen voor het samenstellen van vuurwerkpakketten of bestellingen voor een klant en het aansluitend bewaren van onverpakt consumentenvuurwerk, al dan net samen met verpakt consumentenvuurwerk.

consumentenvuurwerk: vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;

professioneel vuurwerk: vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk. "Onder professioneel vuurwerk wordt mede verstaan: een door Onze Minister aangewezen stof of een preparaat, een voorwerp of een onderdeel van een voorwerp dan wel een stof of een preparaat, een voorwerp of een onderdeel van een voorwerp dat behoort tot een door Onze Minister bij ministeriële regeling aangewezen categorie, voor zover die stof of dat preparaat, dat voorwerp of dat onderdeel van een voorwerp kennelijk is bestemd of wordt gebruikt om voor gemakdoeleinden effecten te bewerkstelligen".

domino-effect: effect dat de risico's van een ongeval binnen de inrichting of de gevolgen daarvan buiten de inrichting groter kunnen zijn dan op grond van de in de inrichting aanwezige afzonderlijke hoeveelheden vuurwerken gevaarlijke stoffen kan worden verwacht.

(BRON: bijlage 1 en 2, Vuurwerkbesluit)

Bijlage 2. Externe veiligheidsafstanden

Opslag, herverpakking en verkoop van vuurwerk

Consumentenvuurwerk

Tot 10.000 kg opslag per inrichting

- Moet tenminste 8 meter in voorwaartse richting, gemeten vanaf de (buffer)bewaarplaats tot aan een (geprojecteerd) kwetsbaar object in acht worden genomen (van deze minimumafstand - uitgezonderd de vrijwaringszone - kan worden afgeweken, als bepaalde bouwkundige brandwerende maatregelen worden getroffen).

Bij meer dan 10.000 kg opslag per inrichting:

- mag boven de bewaarplaats en de bufferbewaarplaats geen kwetsbaar object aanwezig of geprojecteerd zijn,
- dient, gemeten vanaf de bewaarplaats in voorwaartse richting, tot een kwetsbaar object en een geprojecteerd kwetsbaar object de volgende veiligheidsafstand in acht te worden genomen:

Groote deuropening van de bewaarplaats	Veiligheidsafstand in meters
vanaf 0 m ² t/m 4 m ²	20
vanaf 4 m ² t/m 6 m ²	25
vanaf 6 m ² t/m 8 m ²	30

- dienen, gemeten vanaf de bufferbewaarplaats in voorwaartse, zijwaartse en achterwaartse richting, tot een kwetsbaar object en een geprojecteerd kwetsbaar object de volgende veiligheidsafstanden in acht te worden genomen:

Toegestane hoeveelheid per bufferbewaarplaats	Veiligheidsafstand in meters		
	voorwaarts	zijwaarts	achterwaarts
Vanaf 0 kg t/m 500 kg	20	20	4
Vanaf 500 kg t/m 1.000 kg	25	20	5
Vanaf 1.000 kg t/m 2.000 kg	33	25	6
Vanaf 2.000 kg t/m 3.500 kg	42	31	8
Vanaf 3.500 kg t/m 5.000 kg	48	36	9

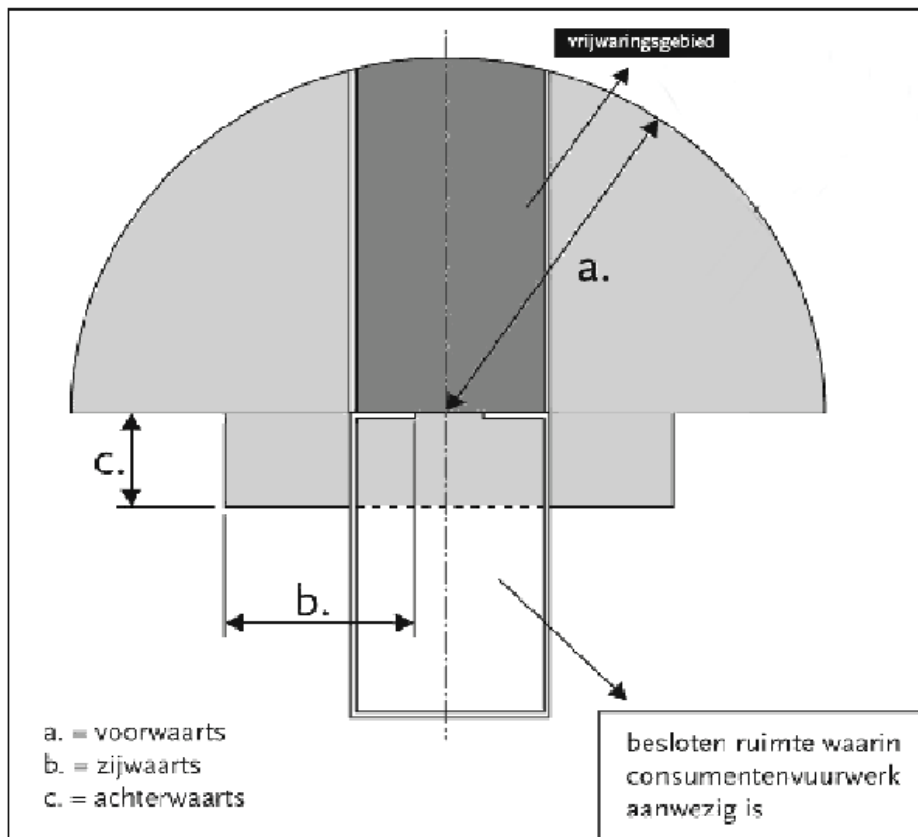
Professioneel vuurwerk

Bij een inrichting waarin verpakt of onverpakt professioneel vuurwerk als bedoeld in artikel 3.2.1, eerste lid, van het Vuurwerkbesluit aanwezig mag zijn, dient, gemeten vanaf de bewaarplaats en, indien aanwezig, de bewerkingsruimte, tot een kwetsbaar object en een geprojecteerd kwetsbaar object

De volgende veiligheidsafstand dient in acht te worden genomen;

Toegestane netto explosieve massa per bewaarplaats of bewerkingsruimte	Veiligheidsafstand in meters
vanaf 0 kg t/m 750 kg	400
vanaf 750 kg t/m 6.000 kg	800

Figuur 1: Afstanden in voorwaartse, zijwaartse en achterwaartse richting vanuit de deuropening van een bewaarplaats of bufferbewaarplaats en bijbehorend vrijwaringsgebied.



- Veiligheidsafstand in voorwaartse richting: afstand in zowel horizontale als verticale richting, gemeten in bolvorm vanaf het middelpunt van de deuropening van een ruimte in de richting, zoals aangegeven in figuur 1, onder a;

- Veiligheidsafstanden in zijwaartse en achterwaartse richting: afstanden in zowel horizontale als verticale richting, gemeten in blokvorm vanaf het middelpunt van de deuropening van een ruimte in de richting, zoals aangegeven in figuur 1, onder b, onderscheidenlijk onder c, waarbij de veiligheidsafstand in verticale richting gelijk is aan de veiligheidsafstand in (horizontale) zijwaartse richting;
- Vrijwaringsgebied: gebied zoals aangegeven in figuur 1, in horizontale richtingen begrensd door de veiligheidsafstand in voorwaartse richting en de breedte van de besloten ruimte waarin consumentenvuurwerk aanwezig is waarbij parallel wordt gemeten aan de zijde waar de toegangsdeur zich bevindt - met dien verstande dat niet van meer dan 5 meter hoeft te worden uitgegaan - en in verticale richtingen begrensd door de vloer en het plafond van deze besloten ruimte.

(BRON: Bijlage 3 Vuurwerkbesluit)

VOORSCHRIFTEN

