

Bestemmingsplan

Maarssenbroek Woongebied

Gemeente Stichtse Vecht



Bestemmingsplan

Maarssenbroek Woongebied

Gemeente Stichtse Vecht

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

November 2011

Vastgesteld:

22 november 2011

Projectgegevens:

TOE04-MAR00002-01C

NZW04-MAR00002-01D

REG04-MAR00002-01C

TEK04-MAR00002-01B

SVB01-MAR00002-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.1904.BPwoongebiedMBK-VG01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Leeswijzer	2
2	Plangebied	3
2.1	Ligging en begrenzing plangebied	3
2.2	Vigerende bestemmingsplannen	4
3	Karakteristieken plangebied	7
3.1	Historie	7
3.2	Bestaande situatie	7
3.3	Ontwikkelingen	12
3.4	Verkeer en vervoer	14
3.5	Bedrijvigheid en voorzieningen	19
3.6	Groen, natuur en water	28
3.7	Milieuaspecten	33
3.8	Leidingen	42
3.9	Flora en fauna	42
3.10	Cultuurhistorie en archeologie	43
4	Relevante beleidskaders	45
4.1	Rijk	45
4.2	Provincie en regio	47
4.3	Gemeentelijk beleid	53
5	Ruimtelijk plan	61
5.1	Ruimtelijk concept	61
5.2	Bestemmingsregeling	61
6	Economische uitvoerbaarheid	73
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	75
7.1	Inspraak en vooroverleg	75
7.2	Vaststelling	75

Bijlagen

- Nota inspraak en overleg
- Maximale metrages maatschappelijke voorzieningen
- Reactienota zienswijzen

Separaat bijlagenboek

- | | |
|------------|---|
| Bijlage 1 | Memo KDV/BSO in Maarssenbroek woongebied, Aveco de Bondt, 14 juni 2010, 09.1505.02, bevat 1 bijlage |
| Bijlage 2 | Rapport nieuwbouw gemaal Haarrijn te Maarssen geluidmetingen en –prognose, LBP, 21 maart 2009, R058612aaAO.tk |
| Bijlage 3 | Memo geurhinder Parallelweg 5, Aveco de Bondt, 25 augustus 2010, 091505 |
| Bijlage 4 | Notitie beoordeling geursituatie, LBP, 21 maart 2009, V058612aaAO.pvv |
| Bijlage 5 | Memo paragraaf verkeer en vervoer bestemmingsplan Maarssenbroek woongebied, Delft Infra Advies, 21 mei 2010 |
| Bijlage 6 | Rapport calibratie parkeerbalans Bisonspoor, Delft Infra Advies, 22 januari 2010 |
| Bijlage 7 | Rapport milieurapport Maarssenbroek woongebied tbv bestemmingsplan actualisatie, Aveco de Bondt, 29 april 2010. 091505 |
| | 7A Rapport akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï bestemmingsplan Maarssenbroek woongebied, Aveco de Bondt, 26 januari 2010, 09.1505.01, bevat 1 bijlage |
| | 7B Rapport onderzoek luchtkwaliteit bestemmingsplan Maarssenbroek woongebied, Aveco de Bondt, 26 januari 2010, 09.1505.01, bevat 1 bijlage |
| | 7C Memo paragraaf bodem bestemmingsplan Maarssenbroek woongebied, Aveco de Bondt, 25 januari 2010, 09.1505 |
| | 7D Memo bedrijven en milieuzonering bestemmingsplan Maarssenbroek, Aveco de Bondt, 12 januari 2010, 09.1505 |
| | 7E Memo poldergemaal Haarrijn, Aveco de Bondt, 24 november 2009, 091505 |
| | 7F Rapport quickscan externe veiligheid woongebied Maarssenbroek, Aveco de Bondt, 27 april 2010, 09.1505 |
| Bijlage 8 | Toekomstvisie Maarssenbroek |
| Bijlage 9 | Rapport ecoscan gemaal nabij ARK en peilverlaging Haarrijn tussen ARK en Thematerkade, Tauw, 21 januari 2011, 4756769 |
| Bijlage 10 | Adviezen over principeverzoek vestiging BSO en judoclub naast atletiekbaan Zwanenkamp |
| | 10A Integraal advies, Milieudienst Noord-West Utrecht, 14 september 2011 |
| | 10B Advies geluid en luchtkwaliteit, Milieudienst Noord-West Utrecht, 15 september 2011 |
| | 10C Tabel extra te realiseren parkeerplaatsen |

1 Inleiding

1.1 Algemeen

In 1972 is met het bouwrijp maken van de polder Maarssenbroek het woongebied Maarssenbroek in exploitatie genomen. In de 80er jaren van de vorige eeuw bereikte deze grote uitbreiding van Maarssen met een regionale opvangfunctie zijn huidige, en ook destijds geplande grenzen.

Inmiddels heeft de wijk zijn eigen bewoningsgeschiedenis. Generaties zijn er opgegroeid, zijn er blijven wonen of zijn vertrokken. Vestiging en vertrek zorgen voor permanente beweging in de omvang en de samenstelling van de bevolking. Met de tijd veranderen ook de verwachtingen die de bewoners aan hun woonomgeving stellen. Daarnaast zijn er nieuwe ontwikkelingen in de regio. Zo is er bijvoorbeeld de bouw van de Vinex-locatie Leidsche Rijn, die de positie van Maarssenbroek in groter verband doet veranderen en die daarmee ook de toekomstwaarde van het woongebied kan beïnvloeden.

Bestemmingsplannen dienen op deze dynamiek te zijn afgestemd. Daarom is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de 10 jaarlijkse actualiseringsplicht voor bestemmingsplannen opgenomen. Deze actualisering is nu voor de huidige bestemmingsplannen van Maarssenbroek aan de orde. De plannen zijn verouderd en voldoen niet aan de vereisten van eigentijdse planologie en bestuursrecht (Wro, Wabo, Awb).

Gekozen is om de huidige veelheid van plannen en regelingen, die verschillen naar tijd, opzet/methodiek en inhoud, onder te brengen in één nieuw bestemmingsplan voor het gehele woongebied. Hierdoor ontstaat een actueel en eenduidig beleidskader voor bebouwing, gebruik, inrichting en beheer van geheel Maarssenbroek, met gelijke regelingen voor vergelijkbare situaties. Dit komt de rechtszekerheid en de kwaliteit en effectiviteit van het openbaar bestuur ten goede.

Functie

Het bestemmingsplan legt de bestemmingen van de gronden vast en regelt daarmee de bebouwings- en het gebruiksmogelijkheden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding oftewel 'de geometrische plaatsbepaling van het plangebied en de daarin aangewezen bestemmingen' en de regels vormen samen het juridische plan. De regels omvatten de omschrijvingen van de in het plan vervatte bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven, en de bouw- en gebruiksregels, al dan niet voorzien van de gewenste flexibiliteitsregels (afwijking, wijziging). In de toelichting worden de achtergronden en beweegredenen aangegeven, waaronder de resultaten van onderzoeken, die hebben geleid tot de bestemmingen. De toelichting is informatief, een hulpmiddel bij de uitleg of interpretatie van regels, maar heeft geen rechtskracht.

Conserverend versus ontwikkelingsgericht bestemmen

Maarssenbroek is een bestaand woongebied en voor zover er geen aanleiding is voor veranderingen in bebouwing en gebruik is de bestaande situatie uitgangspunt voor de bestemmingen. Daarom zal het bestemmingsplan in hoofdzaak *conserverende regelingen* bevatten. Binnen de bestaande situatie zullen zich altijd kleine wijzigingen voordoen zonder dat daardoor de structuur, de bebouwing, de hoofdfunctie of de inrichting van het gebied aanmerkelijk veranderen: woninguitbreidingen, vernieuwing van bebouwing, functiewijzigingen binnen de hoofdfunctie, wijziging in de inrichting van de openbare ruimte en dergelijke. Het zijn de veranderingen die voortkomen uit de normale en gewenste maatschappelijke of economische dynamiek die eigen is aan de woonwijk. Zij passen ook binnen het conserverende karakter van de bestemmingen.

Daarnaast zijn er grotere projecten in voorbereiding die een ingrijpendere vernieuwing (ruimtelijk en/of functioneel) in de wijk te weeg zullen brengen. Afhankelijk van het stadium van voorbereiding en van besluitvorming wordt een aantal van deze projecten hetzij met directe bestemmingen, hetzij met flexibiliteitsbepalingen in dit bestemmingsplan meegenomen. Voor deze projecten zal het bestemmingsplan dus een *ontwikkelingsgericht karakter* hebben. Deze projecten worden nader beschreven in hoofdstuk 3.

Projecten waarvan de voorbereiding nog niet ver genoeg is gevorderd waardoor onvoldoende inzicht bestaat in de uiteindelijke vormgeving en uitvoerbaarheid zijn niet in dit bestemmingsplan meegenomen. Te zijner tijd zullen hiervoor aparte procedures worden gevolgd.

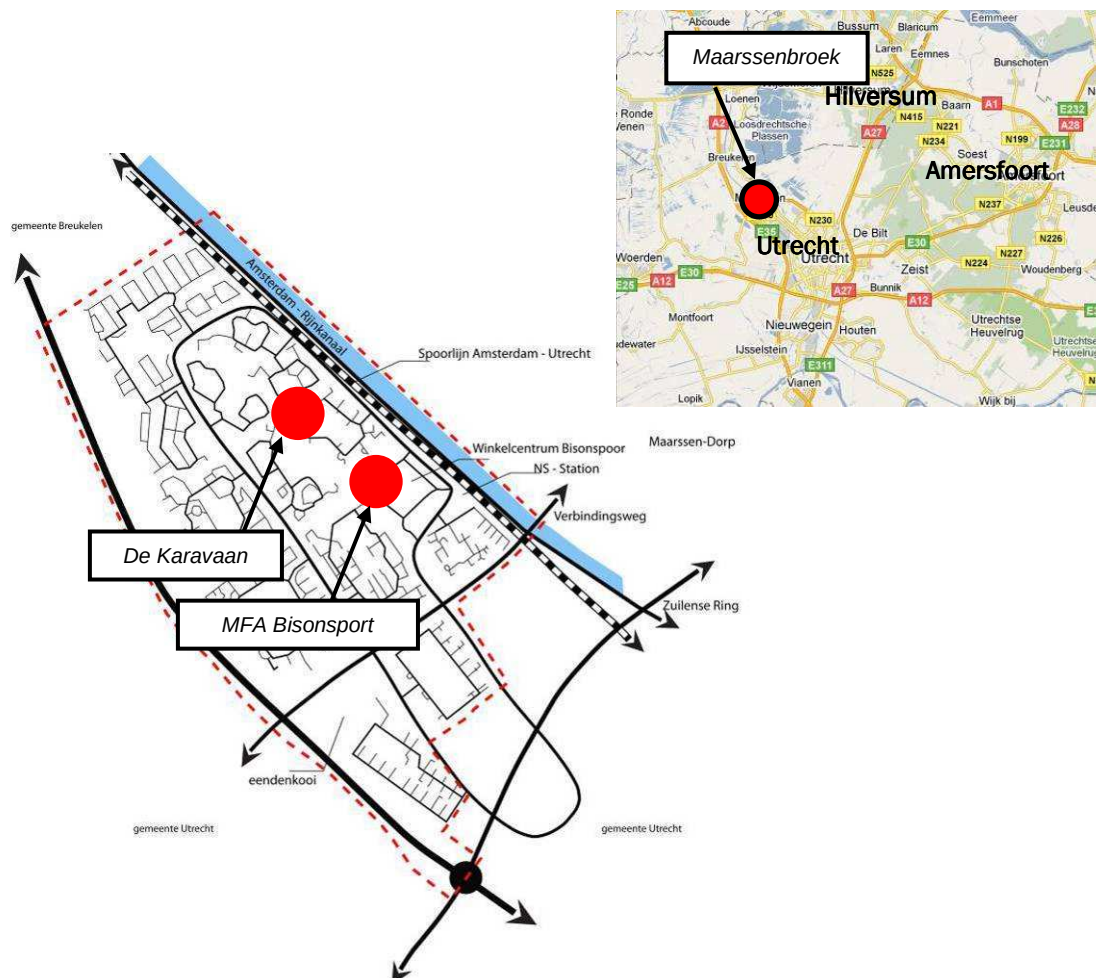
1.2 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de begrenzing van het plangebied en op de vigerende bestemmingsplannen/beheersverordeningen. In hoofdstuk 3 worden de karakteristieken van het plangebied beschreven. De relevante beleidskaders staan centraal in hoofdstuk 4. De voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen en bijbehorende facetten worden behandeld in hoofdstuk 5 en wordt ingegaan op de bestemmingsregeling. In hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid toegelicht.

2 Plangebied

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Maarssenbroek ligt ten zuidwesten van het dorp Maarssen, ingeklemd tussen het Amsterdam-Rijnkanaal (ARK)/de spoorverbinding Amsterdam-Utrecht en Rijksweg A2 (zie afbeelding 1). A2 en ARK vormen de zuidwestelijke respectievelijk noordoostelijke grens van het plangebied. Beide verbindingen liggen binnen het plangrens. In het noorden wordt de plangrens gevormd door de Haarrijn. In het zuidoosten vormen de gemeentegrens met Utrecht respectievelijk het Maarssense industrieterrein de planbegrenzing.



afbeelding 1: ligging en begrenzing plangebied Maarssenbroek Woongebied (bron: Live Maps, rode lijn is indicatief)

Het dorp Maarssen ligt op korte afstand, maar gescheiden door het ARK. De Hoge Brug vormt de enige directe verbinding met het dorp. Voorts biedt de Zuilen Ring een goede verbinding met het dorp voor gemotoriseerd verkeer.

Maarssenbroek ligt binnen de stedelijke Utrechtse agglomeratie. Lage Weide is hierin een belangrijk en omvangrijk werkgebied, waar industriële, nijverheids-, (groot)handels- en distributiebedrijven en dienstverlenende bedrijven bijeen liggen.

De A2 is een harde fysieke grens van het woongebied. Westelijk daarvan is de nieuwe Vinex-locatie Leidsche Rijn in ontwikkeling. Tussen beide woongebieden bestaan functionele relaties, onder andere op het gebied van onderwijs, winkelvoorzieningen en werkgelegenheid. Deze zullen in de toekomst nog sterk aan verandering onderhevig zijn. Zo blijft het voorzieningenniveau van Leidsche Rijn voorlopig achter op de ontwikkeling van de woningen, waardoor er druk is komen te liggen op de voorzieningen van Maarssenbroek. Het industrieterrein biedt de nodige gevarieerde werkgelegenheid en de ontwikkeling van de grootschalige winkelconcentratie The Wall heeft invloed op de bestaande winkelstructuur. Ook zal in de toekomst in Leidsche Rijn een academisch ziekenhuis worden ontwikkeld.

Maarssenbroek is een omvangrijk woongebied, bestaande uit 14 deelgebieden/woonwijken die grotendeels gerealiseerd zijn in de 70er en 80er jaren volgens een samenhangend stedenbouwkundig concept (zie ook paragraaf 3.1).

Er zijn twee locaties binnen Maarssenbroek die buiten het bestemmingsplangebied zijn gelaten, te weten de locatie van de Multifunctionele accommodatie (MFA) Bisonsport (herontwikkeling zwembad, sportcomplex, bibliotheek en openbare ruimte) en de locatie van de voormalige basisschool De Karavaan (herontwikkeling tot woongebied en maatschappelijke voorzieningen). Voor elk van deze projecten wordt een eigen bestemmingsplan opgesteld, waarvan de ontwikkeling al zo ver is gevorderd dat om tijdsredenen een eigen procedure is verkozen.

2.2 Vigerende bestemmingsplannen

Het nieuwe bestemmingsplan 'Maarssenbroek Woongebied' vervangt de onderstaande vigerende bestemmingsplannen / planologische regelingen .

Geldende bestemmingsplannen / planologische regelingen	Datum vaststelling
Facetbestemmingsplan 'Regeling huisvesting bij mantelzorg' (dit bestemmingsplan geldt voor heel Maarssen)	7 april 2008
Maarssenbroek 3e herziening (vastgesteld op) en - Uitwerking Duivenkamp/Fazantenkamp 2e herziening	16 oktober 1975
Maarssenbroek 6e herziening (gedeeltelijk komen te vervallen)	12 juni 1989
Spoorverdubbeling	28 september 1998
Maarssenbroek Woongebied	15 mei 2000
Maarsser Bruglocaties	19 april 2001
Partieel uitbreidingsplan Stationsweg en Merwedekanaal	-
De Reizende Man 3e herziening	28 februari 1974
Projectbesluit Wegaanpassing A2 Holendrecht Maarssen	

tabel 1: vigerende bestemmingsplannen / planologische regelingen

Het overgrote deel van Maarssenbroek is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Maars-senbroek Woongebied 2000'. Dit plan is een eerdere actualisering van het oorspronke-lijke globale bestemmingsplan met uitwerkingen en herzieningen, waarmee de woon-functie voor het gebied in de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw planologisch werd in-gevuld. Daarnaast vigeren enkele kleinere plannen, deels ook voor specifieke gebieden (Spoorverdubbeling) of specifieke onderwerpen (Mantelzorg).

3 Karakteristieken plangebied

3.1 Historie

Maarssenbroek wordt al genoemd in 1174 en is in een ver verleden ook een zelfstandige gemeente geweest. In 1857 is het gebied bij Maarssen gevoegd. Veeteelt en tuinbouw (rozenbottels) waren de belangrijkste bestaansbronnen. Het was een open veenweidegebied, met boerderijen ter weerszijden van de Maarssenbroekse dijk. Destijds telde de polder 126 inwoners.

In die tijd is ook de spoorlijn Utrecht – Amsterdam aangelegd, die zorgde voor een doorsnijding van het gebied. De aanleg van het Merwedekanaal (later ARK) in de jaren '30 van de 20^e eeuw zorgde voor een tweede doorsnijding. De polder raakte fysiek en visueel afgescheiden van het aangrenzende Vechtlandschap met het dorp Maarssen.

Het huidige Maarssenbroek vindt zijn grondslag in de jaren 60 van de vorige eeuw, toen plannen werden gemaakt voor een nieuwe woonwijk om de woningbehoefte binnen de Utrechtse regio op te vangen. De weinige boeren die er toen nog woonden, vertrokken en lieten een open gebied achter van zo'n 400 hectare grasland. Daar, tussen de rijksweg A2 en de spoorlijn, is vervolgens de nieuwe wijk Maarssenbroek gebouwd.

In 1968 is het bestemmingsplan Maarssenbroek vastgesteld. In de provinciale nota 'Met het oog op Utrechts toekomst' was de nieuwbouw pas eind jaren tachtig gepland. Maar begin jaren zeventig liep de productie van nieuwe woningen zodanig traag, terwijl er wel flinke vraag was in de regio, dat aanpassing van het beleid nodig was. Daarom kwam de locatie Maarssenbroek eerder in beeld, de planning werd vervroegd. In 1972 werd de grond bouwrijp gemaakt en in 1973 werden de eerste woningen gerealiseerd. Daarna werd in hoog tempo de ene wijk na de andere gerealiseerd.

3.2 Bestaande situatie

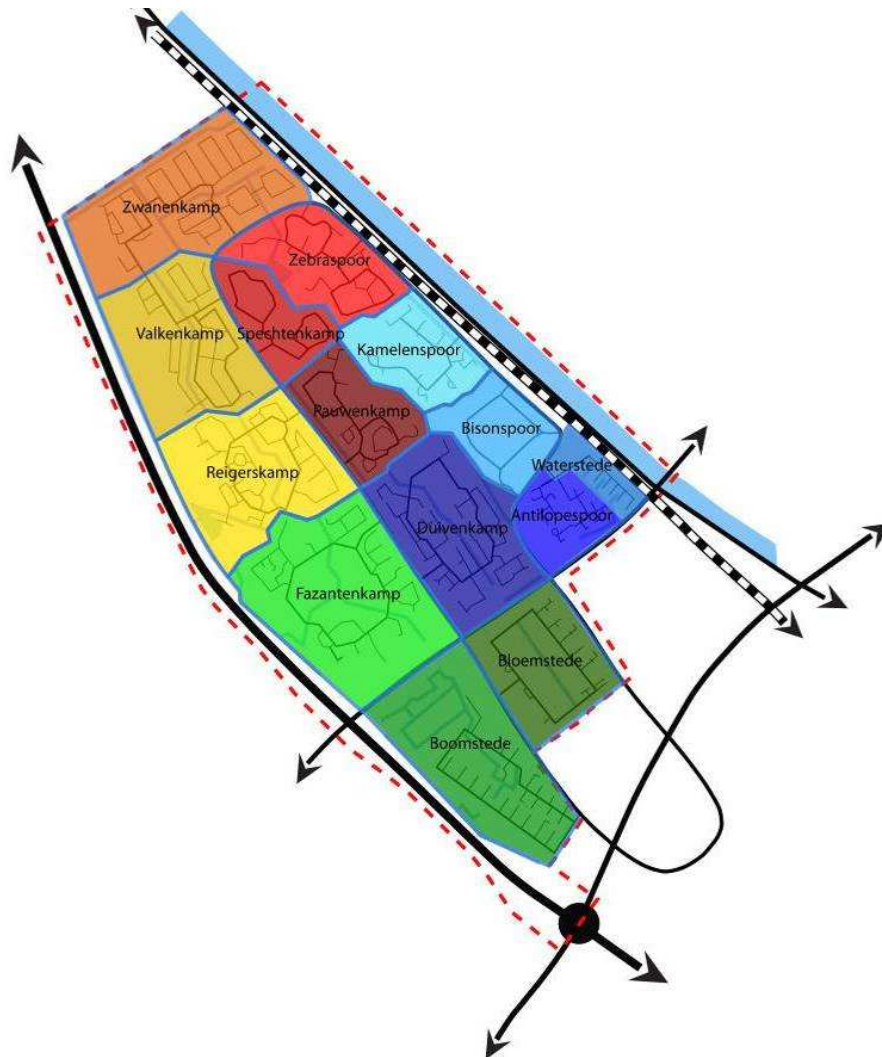
Structuur

Maarssenbroek heeft een herkenbare ruimtelijke hoofdstructuur van deelgebieden (wijken) die voor autoverkeer worden ontsloten vanaf een interne ringweg. Een fijnmazig net van fiets- en voetpaden verbindt de wijken onderling voor het langzame verkeer, veelal ingebed in een doorlopende groen- en waterstructuur en gescheiden van het gemotoriseerde verkeer op de interne ontsluitingsring.

De 14 deelgebieden, naar hun ligging aangeduid als '-spoor', '-kamp' of '-stede', zijn weergegeven in afbeelding 2: De wijken zijn vergelijkbaar in omvang en bestaan uit voornamelijk rijen eengezinshuizen in twee bouwlagen met kap, gelegen aan woonerven of woonstraten, waartussen zich de groen- en waterstructuur slingert. Aan de voorzijde van de woningen is veelal sprake van een ondiepe voortuin, of, met name bij woonerven, van een onduidelijke overgang tussen openbaar en privé terrein.

In de uitwerking van het stedenbouwkundig concept voor geheel Maarssenbroek hebben de deelgebieden elk een eigen ruimtelijke structuur gekregen.

Toch bezitten zij een vergelijkbare uitstraling door het vergelijkbare programma (voornamelijk wonen), de herkenbare 70 en 80er jaren architectuur met de bijpassende inrichting van de openbare ruimtes. Drie deelgebieden wijken van dit algemene beeld af: het wijkcentrum Bisonspoor met winkels, woningen en kantoren in gestapelde bouw en hoogbouw, Antilopespoor met een afwijkend programma gestapelde woningen en Waterstede als recent gerealiseerde wijk, van geringere omvang en met een afwijkende, moderne architectuur.

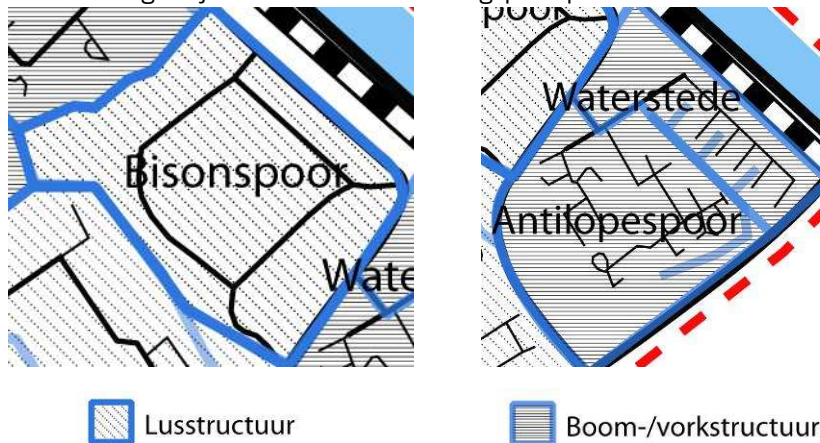


afbeelding 2: deelgebieden Maarssenbroek

Binnen de deelgebieden zijn twee principes voor interne ontsluiting herkenbaar, namelijk:

- 1 lusstructuur: Boomstede, Bisonspoor, Bloemstede, Fazantenkamp, Duivenkamp en Reigerskamp;
- 2 boom-/vorkstructuur: Antilopespoor, Pauwenkamp, Kamelenspoor, Spechtenkamp, Zebraspoor, Valkenkamp, Waterstede en Zwanenkamp.

In afbeelding 3 zijn deze interne ontsluitingsprincipes verbeeld.



afbeelding 3: ontsluitingsprincipes deelgebieden

Deelgebieden

Antilopespoor

Antilopespoor wijkt sterk af van de overige buurten van Maarssenbroek. De nadruk ligt hier op gestapelde kleine woningen, met name in de sociale huur. Antilopespoor is opgezet om huisvesting te bieden aan een- en tweepersoonshuishoudens. Het woongebied ligt zeer gunstig ten opzichte van het NS-station en de voorzieningen in Bisonspoor.

Antilopespoor bevat circa 720 woningen in een dichte setting. Tussen de woongebouwen (3 en 4 lagen) liggen (binnen)terreinen, die het karakter hebben van woonerven. Er zijn, op een centraal gelegen speelterrein met groen na, weinig groenvoorzieningen in dit woongebied. Hierdoor overheerst het steenachtig karakter.

Bisonspoor

In de wijk Bisonspoor liggen het grootschalige winkel- en voorzieningencentrum van Maarssenbroek en het station met trein- en busverbindingen richting Amsterdam en Utrecht. Vanwege de centrale ligging en goede bereikbaarheid vanuit de regio heeft het overdekte winkelcentrum een bovenlokale winkelfunctie gekregen. In het voorzieningencentrum zijn winkels, kantoren en dienstverlenende bedrijven gevestigd. Tevens is er het Economisch College (ROC), eerder gevestigd in Pauwenkamp, gehuisvest. Rond het winkelcomplex zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen aanwezig, zoals een kinderdagopvang, een politiebureau bibliotheek en zwembad.

Om het centrumgebied van Maarssenbroek aantrekkelijk te houden voor de inwoners (lokaal en regionaal), en als vestigingsplaats voor winkels en kantoren/instellingen, staat een aantal acties op stapel. Het winkelcentrum wordt uitgebreid en krijgt een facelift.

Er wordt een Multifunctionele Accommodatie (MFA) ontwikkeld, waarin het zwembad, de sporthal, de bibliotheek, een jongerencentrum en een Wmo-loket zullen worden ondergebracht (dit MFA valt buiten het plangebied Maarssenbroek Woongebied). Ook wordt MAR'CS ontwikkeld, een appartementengebouw met maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

Bloemstede

Het totale aantal woningen in Bloemstede bedraagt circa 700. De woningen waren voornamelijk ontwikkeld in de sociale huursector, maar zijn inmiddels veelal aan bewoners verkocht. Scholen zijn op een 'scholeneiland' geconcentreerd. Om geluidshinder vanaf de omringende wijkontsluitingswegen te beperken, is in de groenstrook rondom een geluidswal opgeworpen. Het buurtgroen in Bloemstede is gesitueerd rondom een waterloop die de buurt in noord-zuidrichting doorsnijdt.

Boomstede

Samen met Bloemstede was Boomstede één van de eerste wijken van Maarssenbroek. Ook Boomstede bestaat uit voornamelijk eengezinswoningen, eveneens ruim 700, maar ontwikkeld in de koopsector. De woonbuurten worden ontsloten door woonerven, waar ook wordt geparkeerd. Ook hier speelt het wegverkeerslawaaai (A2 en Floraweg) een rol.

De wijk beschikt over een klein wijkcentrum met winkels, horeca en een gezondheidscentrum. Aan de zijde van de A2 ligt het wijkpark, met daarin een tenniscomplex en het natuurreservaat 'De Eendenkooi', een overblijfsel uit de vroegere polder. Over het wijkpark loopt een hoogspanningstracé.

Duivenkamp

Kenmerkend voor Duivenkamp is de aanwezigheid van woningwetwoningen, premiewoningen en verschillende voorzieningen (gezondheid, religie). Door de ligging centraal in Maarssenbroek en tegenover winkelcentrum Bisonspoor, doorkruisen veel voetgangers en fietsers de wijk via de hiervoor aangelegde routes. Evenals in Bloemstede ligt in Duivenkamp een bundeling van scholen ('scholeneiland'). Tevens zijn er zorgwoningen gelegen (Oudenaer).

Duivenkamp heeft voornamelijk grondgebonden woningen (totaal ruim 900 woningen). Langs de Vogelweg en de Verbindingsweg zijn beplante geluidswallen aangelegd om verkeerslawaaai voor de woningen tegen te gaan.

Fazantenkamp

Fazantenkamp bevat vrije sector- en premiewoningen, in totaal circa 980 woningen, en een groene rand met sport en wijkpark. Fazantenkamp bevat met name grondgebonden woningen. In het zuidelijk deel nabij het sportveldencomplex zijn zes blokken met gestapelde woningen gelegen. Ook hier liggen de scholen op een 'scholeneiland'. De wijk heeft een menging van rijdend verkeer en voetgangers door de woonerven. Ook hier zijn zorgwoningen aanwezig.

Kamelenspoor

Kamelenspoor heeft in totaal circa 490 eengezinswoningen. De smallere woonstraten komen veelal op parkeerpleinen uit (geen lussen). Centraal in het gebied ligt een autoluw groengebied. Hierbij wordt onder meer een verbinding gelegd met de bushalte aan de Safariweg, alsmede met de tunnels of bruggen die de verschillende buurten in Maarssenbroek voor langzaam verkeer met elkaar verbinden.

In de noordwestelijke hoek van het gebied staan enkele gebouwen voor maatschappelijke voorzieningen, waaronder een school, een kinderdagverblijf en zorgwoningen.

Pauwenkamp

Pauwenkamp bevat 460 woningen. In het zuidoostelijk deel vormen de woonerven een doorlopend systeem. In het noordwestelijk deel lopen de verschillende woonerven als aftakkingen dood. Het noordoostelijk deel bestaat voor het grootste deel ook uit eenvormige eengezinswoningen in twee bouwlagen. Een uitzondering wordt gevormd door een aantal gestapelde senioren- of levensloop bestendige woningen in twee lagen, gelegen aan de noordwestzijde van het centrale groengebied. Het Klaverblad, een school voor speciaal onderwijs, ligt, tussen de woonbebouwing in het groen. Centraal in de wijk ligt het Niftarlake College. Het leegstaande gebouw van het Economisch College, dat verhuisd is naar Bisonspoor, wordt herontwikkeld.

Reigerskamp

Reigerskamp bevat circa 800 woningen, waarvan ook hier de meeste eengezinswoningen. Deze eengezinswoningen zijn zowel in de vorm van rijenwoningen als in de vorm van geschakelde patio-woningen. Een deel van de woningen zijn gestapelde terraswoningen. Er bevinden zich ook zorgwoningen.

Als voorzieningen zijn er een supermarkt (Lidl), een sportzaal en er is een rooms-katholieke kerk. Binnen Reigerskamp zijn de verschillende veelal lussvormige woonstraten ingericht als woonerf. Mede hierdoor kan de auto vrijwel overal komen en er wordt veel geparkeerd op eigen terrein.

Langs de rijksweg A2 ligt het wijkpark met het tenniscomplex. Voor kinderen zijn er in de wijk het Superspeelspoor, een kinderboerderij en een Milieu Educatief Centrum.

Spechtenkamp

De woningen in Spechtenkamp zijn eengezinswoningen in twee bouwlagen, in totaal circa 430 woningen. In de wijk zijn een gezondheidscentrum, een dagvoorziening voor gehandicapten en de Jenaplanschool de Regenboog gevestigd. Het woongebied wordt doorkruist door een watergang met waterpartij, waaraan een groengebied met verblijfsplek is ingericht.

Valkenkamp

De wijk Valkenkamp bevat circa 800 woningen, waaronder geschakelde woningen en twee-onder-een-kapwoningen. In de zuidoosthoek van wijk, nabij de langzaam verkeersroutes naar de omliggende gebieden, ligt een complex met een onderwijsvoorziening, een dagvoorziening voor verstandelijk gehandicapten en zorgwoningen.

De wijk wordt ontsloten vanaf de Vogelweg en bevat geen woonerven, maar verhoogde trottoirs langs de wegen. Valkenkamp ligt ingesloten tussen twee watergangen en wordt doorsneden door een derde. Valkenkamp is gelegen aan het wijkpark.

Waterstede

De wijk Waterstede is later gerealiseerd dan de andere wijken. In de wijk zijn circa 80 grondgebonden woningen en twee appartementengebouwen gebouwd, variërend in hoogte van vijf tot negen bouwlagen. De bebouwing heeft een modern en stedelijk karakter. Langs de spoorbaan en de Verbindingsweg staan rechte, gesloten blokken. Daarachter staan, aan een hof, rijen geschakelde woningen die ten opzichte van elkaar verspringen. In de richting van het stationsgebied staan twee woontorens. Aan de zijde van Antilopespoor is Waterstede met een ruime waterpartij afgebakend, waar de wijk haar naam aan heeft ontleend. Aan de spoorzijde is langs de weg een breed groen talud aanwezig met een fiets- en wandelpad en nabij de Verbindingsweg bevindt zich een speelvoorziening.

Zebraspoor

Zebraspoor bevat circa 770 woningen, voornamelijk eengezinswoningen. Om Zebraspoor een eigen identiteit te geven, is bij de ingang van het woongebied vanaf de Safarieweg een entreeplein aangelegd. Tussen Zebraspoor en Spechtenkamp, en ook tussen Zebraspoor en Kamelenspoor, ligt een brede zone van water en groen. Vanaf de grote waterpartij loopt een groengebied in Zebraspoor tot nabij het entreeplein. Hierdoor ontstaat een verdeling in een noordelijk en een zuidelijk deel.

In Zebraspoor bevindt zich het woonzorgcentrum Willem van Hoornhof.

Zwanenkamp

Zwanenkamp is met ruim 1.000 woningen de grootste woonbuurt van Maarssenbroek. De woningen bestaan uit twee-onder-een-kapwoningen, aaneengeschakelde woningen en rug-aan-rugwoningen. Net als in Valkenkamp zijn ook hier geen erven, maar trottoirs. Vrijwel alle woningen zijn per auto bereikbaar.

In de wijk zijn een winkelcentrum, een 'scholeneiland', een wijkcentrum, het wijkpark, en een buitensportcomplex met atletiekbaan aanwezig. Bij het winkelcentrum zijn parkeervoorzieningen en speel- en groenvoorzieningen gesitueerd. Aan de oostzijde van de wijk bevindt zich een gemaal. In de noordoosthoek ligt een klein woonwagencentrum.

3.3 Ontwikkelingen

Voorliggend bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft daarom grotendeels een conserverend karakter. Voor een aantal locaties in het plangebied zijn nieuwe ontwikkelingen voorzien. Voor een deel van deze ontwikkelingen is reeds een planologische procedure doorlopen. Deze ontwikkelingen zijn daarom als 'bestaande situatie' in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

Het gaat om de volgende ontwikkelingen:

- Bisonspoor: het winkelcentrum en het centrumgebied zijn aan een facelift toe. De afgelopen jaren zijn daarvoor plannen opgesteld. Het plan voor de uitbreiding van het winkelcentrum en de herinrichting van de openbare ruimte rond het winkelcentrum heeft al een vrijstellingsprocedure doorlopen.
- Nieuwbouw MAR'CS: dit plan is ook wel bekend als het Haakgebouw en de Eenhoorn. Hiervoor is in 2006 een artikel 19 lid 1 WRO vrijstellingsprocedure gestart die in 2007 is afgerond.
Het plan bestaat uit 143 appartementen en bergingen, 2.320 m² commerciële ruimte, 1.320 m² maatschappelijke dienstverlening en 263 inpandige parkeerplaatsen.
- Verbreding rijksweg A2: het bestaande projectbesluit is ingepast in dit bestemmingsplan.
- Wijziging grens Maarssen-Utrecht: de grenzen van het plangebied zijn afgestemd op deze wijziging ter hoogte van de A2 en Leidsche Rijn.

Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor een aantal nieuwe ontwikkelingen:

- Fietsbrug over de A2: de realisatie van deze brug is in dit bestemmingsplan direct mogelijk gemaakt. Het traject loopt van het deelgebied Zwanenkamp richting de nieuwe Haarrijnseplas in Leidsche Rijn.
- Verhuizing van het ROC van Pauwenkamp naar één van de torens op het winkelcentrum.
- Het vestigen van maatschappelijke functies, waaronder gezondheidszorg, op de locatie van het Economisch College in de woonwijk Pauwenkamp.
- Een nieuw gemaal op de kop van de Haarrijn. Door de aanleg van het gemaal wordt het peil van de Haarrijn verlaagd.
- Kinder- en naschoolse opvangmogelijkheden: dit wordt op meerdere plaatsen in het plangebied mogelijk gemaakt ter plaatse van reeds bestaande voorzieningen. Deze functie wordt onder andere toegevoegd middels een aanduiding binnen een aantal bestaande sportbestemmingen gezien de door de provincie en Rijk gestimuleerde ontwikkeling van sport-BSO's. Deze extra functie is alleen daar toegestaan waar kan worden voldaan aan de milieueisen.
- Een nieuwe speelvoorziening in de wijk Reigerskamp ter hoogte van de kinderboerderij (Superspeelspoor met avontuurlijk spelen).
- Een nieuwe speelvoorziening avontuurlijk spelen in Boomstede.
- Uitbreiding van het magazijn van de Lidl met circa 38 m².

De volgende ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid:

- Ontwikkeling van woningbouw ter plaatse van dierenpension aan de Haarrijnweg; hier zullen in de toekomst maximaal 20 grondgebonden woningen komen in plaats van het huidige dierenpension.

- Extra bouwmogelijkheden op het terrein van de atletiekbaan in Zwanenkamp voor de oprichting van nieuwe bebouwing voor de judovereniging en de Sport Opvang Maarssen (sport-buitenschoolse opvang).

Toekomstige ontwikkelingen voor Maarssenbroek

Verder bevinden zich buiten het plangebied, maar binnen Maarssenbroek, nog de ontwikkelingen MFA Bisonsport en De Karavaan. Er zijn plannen om het sportcomplex Bisonsport (zwembad en sporthal), de bibliotheek en de openbare ruimte te herontwikkelen. In de woonwijk Kamelenspoor wordt de locatie De Karavaan omgevormd tot woongebied met 9 grondgebonden levensloopbestendige eengezinswoningen en 64 appartementen, eveneens levensloopbestendige woningen. Verder wordt er een kinderdagverblijf en een zorgkruispunt als uitvalsbasis voor zorgverlening ontwikkeld. Het is nog onvoldoende duidelijk hoe deze projecten worden uitgewerkt en zijn daarom buiten dit bestemmingsplan gelaten. Voor deze projecten worden aparte postzegelbestemmingsplannen uitgewerkt.

Voor Maarssenbroek is de 'Toekomstvisie Maarssenbroek' ontwikkeld. De toekomstvisie geeft een perspectief voor de komende twintig jaar, maar besteedt ook aandacht aan de korte termijn. De wijk is en blijft geschikt voor gezinnen en ouderen.

Verder wordt er grote waarde gehecht aan de openbare ruimte van Maarssenbroek. Het is duidelijk dat het gebruik van de openbare ruimte aan verandering onderhevig is en dat het beheer de nodige investeringen vraagt.

3.4 Verkeer en vervoer

Delft Infra Advies heeft een memo opgesteld waarin een uitgebreide beschrijving wordt gegeven van de verkeers- en vervoerssituatie in Maarssenbroek (21 mei 2010). Deze memo is als separate bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan. Maarssenbroek is vanaf de jaren zeventig van de vorige eeuw gerealiseerd. Als ontsluitingsstructuur is destijds gekozen voor een centrale ringweg met afslagen naar de deelgebieden. De wijk kent een grotendeels gescheiden fietsnetwerk dat de ringweg ongelijkvloers kruist.

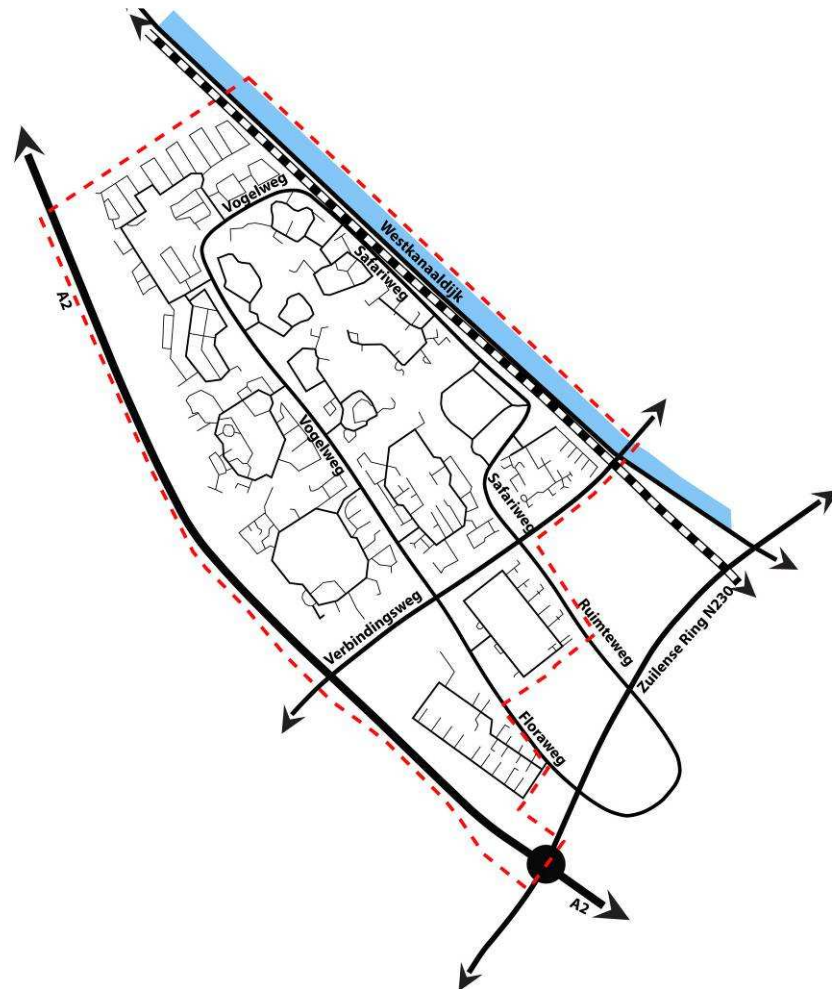
Wegenstructuur

In het plangebied zijn verschillende soorten wegen met ieder een eigen functie te onderscheiden, te weten:

- rijkswegen en provinciale wegen: Rijksweg A2 en Provinciale weg N230 (Zuilense Ring).
De Zuilense Ring is onderdeel van de Utrechtse rondweg en geeft een directe verbinding met Utrecht Noord en met Leidsche Rijn. Voorts is Maarssenbroek via de Zuilense Ring aangesloten op het rijkswegennet (A2);
- hoofdwegen zijn de volgende wegen die gezamenlijk de interne ringweg van Maarssenbroek vormen: Floraweg, Vogelweg, Safariweg, Verbindingsweg, Maarssenbroekseslag en Ruimteweg. De Verbindingsweg verbindt Maarssenbroek met Maarssen-Dorp en met Vleuten/Haarzuilens/Leidsche Rijn. In de nabije toekomst zal deze weg zijn functie voor autoverkeer richting Vleuten/Haarzuilens verliezen;

- wijkontsluitingswegen: de ringweg binnen de wijk waar geen woningen aan staan, vaak geasfalteerd;
- woonstraten en woonerven: de straat waar de woning aan staat, waar gespeeld en/of geparkeerd wordt;
- langzaamverkeersroutes: de (vrijliggende) fiets- en wandelpaden door de wijken heen.

Afbeelding 4 toont de ligging van de verschillende wegen.



afbeelding 4: wegenstructuur

Verblijfsgebieden

De ontsluiting van de verschillende verblijfsgebieden ('kampen' en 'sporen') ten noorden van de Verbindingsweg in Maarssenbroek vindt plaats via de Vogelweg en de Safarirweg.

De overige twee verblijfsgebieden (Boomstede en Bloemstede), ten zuiden van de Verbindingsweg en ten noorden van de Zuilen Ring (N230), worden vanaf de Floraweg ontsloten.

Voor alle woonstraten binnen de verblijfsgebieden Boomstede, Bloemstede, Valkenkamp en Zwanenkamp geldt een 50 km/-regime en voor de overige verblijfsgebieden geldt een 30 km/h-regime of woonerfregime, waarbij soms voor een verzamelweg binnen het verblijfsgebied een 50 km/h-regime geldt.

Verkeersgebieden

De Vogelweg en de Safariweg kennen een breed profiel met een middenberm en verbinden de aanliggende verblijfsgebieden met de Verbindingsweg, de Floraweg en de Ruimtweg. Bovendien liggen aan de Safariweg het winkelcentrum Bisonspoor en, ter hoogte van dit winkelcentrum, het busstation en het NS-station Maarssen.

De Verbindingsweg verbindt Maarssenbroek in het westen met Vleuten/De Meern en in het oosten met Maarssen-Dorp.

De Floraweg en de Ruimtweg verbinden het woongebied met het bedrijventerrein in het zuiden van Maarssenbroek, het provinciale wegennet (Zuilense Ring, N230) en het rijkswegennet (A2). Deze laatste weg is naar 2 x 4 rijstroken verbreed.

Openbaar vervoer

In Maarssenbroek ligt het treinstation Maarssen, waarmee snel richting Utrecht en Amsterdam kan worden gereisd. Bisonspoor en Antilopespoor liggen op loopafstand van het station. Daarnaast wordt het gebied bediend door meerdere buslijnen, die over de hoofdwegen rijden. De bushaltes sluiten aan op het fietsnetwerk.

Met deze opzet zijn de loopafstanden naar de bushalte relatief lang, maar worden wel snelle verbindingen aangeboden. Er zijn momenteel drie buslijnen richting Utrecht: via Maarssen-Dorp, Lage Weide en via Terwijde; daarnaast zijn er ook nog verbindingen met De Uithof (Universiteit Utrecht) en Vleuten.



afbeelding 5: Fietsnetwerk Maarssen

Recent is de spoorlijn tussen Utrecht en Amsterdam verdubbeld en rijden in het kader van Randstadspoor meer treinen vanaf Maarssen richting Utrecht en Amsterdam.

Ook is, mede in verband met de ontwikkeling van Leidsche Rijn, een regionaal HOV-netwerk (hoogwaardig openbaar vervoer) ontwikkeld, waardoor betere busverbindingen zijn met onder andere Vleuten, De Meern en de rest van Leidsche Rijn.

Langzaam verkeer

Maarssenbroek heeft een grotendeels vrijliggend fietsnetwerk, waaraan de belangrijkste bestemmingen, zoals scholen, winkels en het station, zijn gelegen. De Hoge Brug over het Amsterdam-Rijnkanaal is de enige verbinding met Maarssen-Dorp. Deze brug heeft aan beide zijden van de rijbaan een vrijliggend fietspad. Op regionaal schaalniveau is de fietsroute over de Westkanaaldijk van belang. Deze snelle route tussen Breukelen (en verder: Amsterdam) en Utrecht-centrum wordt in het kader van het project 'Fiets filevrij' verbeterd. Daarnaast doorkruist in oost-westrichting een belangrijke regionale recreatieve fietsverbinding het gebied. Deze verbindt de routes langs de Vecht met die in het weidegebied rondom Haarzuilens.

Parkeren

In zijn algemeenheid geldt ten aanzien van parkeren dat de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden opgevangen. Bij de bouw van de wijk is bij het bepalen van de benodigde parkeercapaciteit rekening gehouden met de aanwezigheid van parkeren op eigen erf.

Het is zeer ongewenst een parkeerplaats op eigen erf te laten verdwijnen door de aanleg van een tuin of de bouw van een aanbouw of schuur. Er is weinig ruimte beschikbaar om nieuwe parkeerplaatsen aan te leggen. In de directe omgeving wordt een groeiend parkeerprobleem ervaren. Ook het autobezit in Maarssenbroek is sinds de aanleg van de woonwijken gestegen en de ontwikkeling van aan huis gebonden beroepen en bedrijven kan extra parkeerdruk met zich meebrengen. Om de aanwezige parkeertekorten in het plangebied niet te vergroten, zijn in dit bestemmingsplan de gemeentelijke parkeernormen aangehouden.

Bij een beroep aan huis moet eveneens aan de parkeernormen worden voldaan. Door de vestiging van een bedrijf mag er geen extra parkeerdruk op het openbaar gebied afgewenteld worden. Mocht hierin niet kunnen worden voorzien dan is het in principe niet mogelijk om gebruik te maken van de bedrijven/beroepen aan huis regeling.

Het parkeren in de woonstraten vindt hoofdzakelijk voor de deur plaats en op de verschillende parkeerpleinen. Sommige woonstraten zijn niet toegankelijk voor de auto en daar kan de auto niet voor de deur worden geparkeerd

Bisonspoor

Ten behoeve van de geplande ontwikkelingen in het winkelcentrum Bisonspoor is een parkeerbalans opgesteld op basis van theoretische kengetallen. Delft Infra Advies heeft aan de hand van parkeertellingen de parkeerbalans gekalibreerd. De resultaten van deze calibratie zijn weergegeven in het rapport 'Calibratie parkeerbalans Bisonspoor' van 22 januari 2010. Het rapport is als separate bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan. In geheel Bisonspoor is op het drukste moment een overschot aan parkeerplaatsen.

Deze (vrije) parkeerplaatsen bevinden zich aan de van het woongebied afgekeerde zijde van Bisonspoor, in de parkeergarages P1 en P2. Bij de herontwikkeling van het winkelcentrum worden de parkeergarages uitgebreid. Het nieuwe MAR'CS gebouw heeft inpandig parkeren. De garages worden niet volledig benut, waardoor er zich in de omgeving van Bisonsport en de flats van Portaal een capaciteitstekort kan voordoen.

Aanbevolen wordt om maatregelen te treffen waardoor bezoekers van het winkelcentrum worden verleid om in de parkeergarages P1 en P2 te parkeren. Bij de bouw van de MFA Bisonspoor wordt het openbaar gebied opnieuw ingericht en worden extra parkeerplaatsen aangelegd zodat aan de norm kan worden voldaan.

Nieuwe ontwikkelingen en parkeren

In zijn algemeenheid wordt gesteld dat ook bedrijven en (maatschappelijke) organisaties in hun eigen parkeerbehoefte moeten voorzien. In de bijlage bij de regels staat welke parkeernormen gelden. Een parkeerbalans moet uitwijzen of aan de norm kan worden voldaan als niet op eigen erf kan worden geparkeerd.

Woningbouw Haarrijnweg

Op de locatie van het huidige dierenhotel aan de Haarrijnweg 5 is woningbouw voorzien voor maximaal 20 woningen door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast wordt ter plaatse een nieuw gemaal gerealiseerd. De ontsluiting van deze locatie kan via de huidige route (Haarrijnweg) plaatsvinden of via een doorsteek naar de wijk Zwanenkamp. In het eerste geval dient de Haarrijnweg wel te worden verbreed; in het tweede geval moet het bestaande fietspad worden verbreed tot een volwaardige weg. In beide gevallen kunnen de extra verkeersbewegingen zonder problemen worden afgewikkeld op de bestaande wegen. Als voorwaarde aan de wijzigingsbevoegdheid is in de regels opgenomen dat de parkeernorm twee parkeerplaatsen per woning bedraagt.

Kinderopvang bij sportvelden

In het park langs de A2 ligt een aantal sportvelden en tennisbanen: de atletiekbaan in Zwanenkamp, de tennisbanen in Reigerskamp en Boomstede en de sportvelden in Fazantenkamp. Daar waar kan worden voldaan aan de milieueisen is de opvang van kinderen middels een aanduiding toegestaan. Naar verwachting gaat het om de opvang van maximaal 35 kinderen. Deze activiteit levert verkeersbewegingen op naar de locaties en een extra parkeerbehoefte. Voor alle locaties geldt dat de extra bewegingen zonder problemen kunnen worden afgewikkeld op de wegen in de omgeving. De parkeerbehoefte voor halen en brengen vindt plaats op momenten dat er weinig bezoekers van de sportvoorziening aanwezig zijn. Derhalve worden er vanuit verkeer geen problemen voorzien.

Bebouwing op het terrein van de atletiekbaan in Zwanenkamp (BSO en judovereniging)

In het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om middels een wijzigingsbevoegdheid extra bebouwing op het terrein van de atletiekbaan in Zwanenkamp op te richten voor de judovereniging en de Sport Opvang Maarssen (sport-buitenschoolse opvang). Het oprichten van een judoschool en BSO hebben een verkeersaantrekkende werking.

De judoschool en bestaande atletiekvereniging hebben aangegeven dat de meeste leden/kinderen met de fiets komen. De kinderen van de BSO komen eveneens per fiets of met een busje. Om het verkeer in goede banen te leiden dient er voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn voor auto's, busjes en fietsen. Het piekmoment doet zich voor op woensdagmiddag. Om aan de norm te kunnen voldoen zullen in geval van het worst-case-scenario 19 extra parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Dit aantal kan naar beneden worden bijgesteld als:

- 1 er sprake is van restcapaciteit bij de atletiekvereniging;
- 2 er sprake is van dubbelgebruik (als bijv. de BSO niet aanwezig is kunnen die parkeerplaatsen gebruikt worden door de anderen);
- 3 de BSO gemotiveerd kan aangeven dat er op woensdagmiddag structureel minder kinderen aanwezig zijn en/of minder dan 75% van de kinderen met de auto worden gehaald;
- 4 de judoschool gemotiveerd kan aangeven dat op woensdagmiddag structureel minder leden aanwezig zijn en/of het aantal aanwezige leden vrijwel grotendeels met de fiets komt.

Naast het aan te leggen aantal parkeerplaatsen zullen er tevens voldoende fietsklemmen moeten worden geplaatst en extra ruime parkeerplaatsen voor de busjes.

Beide voorzieningen zullen op het drukste moment leiden tot een verkeersgeneratie van circa 150 autoritten per etmaal (worst-case-scenario). De ontsluiting van het verkeer vindt via het wegennet van het woongebied Zwanenkamp plaats. Dit woongebied betreft een 30 km/h-gebied, waar de automobilist te gast is.

Ten aanzien van het aspect verkeer (parkeren en ontsluiting) zijn voor beide ontwikkelingen geen belemmeringen te verwachten.

3.5 Bedrijvigheid en voorzieningen

In dit hoofdstuk zijn bedrijvigheid en voorzieningen beschreven. Om de leesbaarheid van dit hoofdstuk te vergroten zijn afbeelding 6 tot en met afbeelding 10 toegevoegd. Hierop is de ligging van de voorzieningen en de bedrijvigheid afgebeeld.

Detailhandel, horeca, ambacht en zakelijke dienstverlening

Binnen de woongebieden ten noordwesten van de Verbindingsweg neemt Bisonspoor een bijzondere plaats in door de aanwezigheid van een groot voorzieningenaanbod (zie afbeelding 9). Bisonspoor vormt het centrum van Maarssenbroek. De functies bestaan onder andere uit het omvangrijke winkelcentrum, een bibliotheek, kantoren en het politiebureau. Bisonspoor is daardoor een belangrijke voorzieningencluster voor de andere wijken van Maarssenbroek. Als ondersteunende centra zijn in de wijken Boomstede, Reigerskamp en Zwanenkamp kleine buurtcentra gesitueerd.

In het centrum van Boomstede zijn een supermarkt, een restaurant en een kapsalon gevestigd. In het gebied bevinden zich tevens het wijkactiviteitencentrum De Eendekooi, een kinderopvang, een snackbar en een gezondheidscentrum met apotheek. Het buurtwinkelcentrum functioneert naar behoren en voorziet in de behoefte.

Reigerskamp bevat een supermarkt (nabij de grens met Fazantenkamp) en een tweetal standplaatsen voor mobiele verkoop.

In Zwanenkamp is buurtwinkelcentrum Vogelkamp gevestigd. Hier bevinden zich een kapsalon, een snackbar, een drogisterij, een tabakszaak, een supermarkt en een bakkerij.

Aanvullend op deze voorzieningen bevat de wijk een woonwagenstandplaats en een dierenpension. Het centrum functioneert goed, mede door de goede parkeermogelijkheden en het brede aanbod.

De woongebieden zijn in sterke mate monofunctioneel, maar ook hier zijn naast woningen ook andere functies aanwezig, zoals sportvoorzieningen, winkels en scholen.

In Duivenkamp bevinden zich, verspreid over de wijk, enkele steunpunten: een kapper, een fietsenzaak, een zonnestudio en een vestiging van een makelaarskantoor. Veelal zijn deze voorzieningen in de mede voor dit soort doeleinden gerealiseerde hoekoplossingen in de wooncomplexen gevestigd. Ook zijn er in toenemende mate beroepen en bedrijven aan huis binnen de woongebieden aanwezig.

Onderwijs

In de oorspronkelijke opzet van Maarssenbroek is rekening gehouden met de aanwezigheid van een groot aantal schoolgaande kinderen. Er zijn dan ook veel voorzieningen voor basisonderwijs gerealiseerd, met een grote spreiding over de verschillende deelgebieden. De scholen zijn zoveel mogelijk geclusterd binnen de scholeneilanden Fazantenkamp, Duivenkamp, Zwanenkamp en Bloemstede. In Maarssenbroek komen openbare, rooms-katholieke en protestantse basisscholen, een Jenaplanschool, een Montessorischool en een school voor speciaal basis onderwijs voor.

Voor het voortgezet onderwijs is, mede door de nabijheid van de stad Utrecht, het aanbod relatief beperkt. Het voortgezet onderwijs in Maarssenbroek bestaat uit de Rientjes Mavo en het Niftarlake College voor Vmbo, Havo en Vwo. Het Maarssens Economisch College voor VMBO studenten is verhuisd van de wijk Pauwenkamp naar Bisonspoor. Hierdoor zal de locatie vrijkomen voor maatschappelijke doeleinden. In de wijk Bloemstede is binnen het scholeneiland een R.O.C. aanwezig voor volwassenenonderwijs.

Bij Bisonspoor is de Bestuursacademie gevestigd, een landelijk werkende instelling voor overheidsbestuur.

Als aanvulling op het onderwijs bevat Maarssenbroek een Milieu Educatief Centrum bij de kinderboerderij in het park van Reigerskamp. Het centrum is bedoeld voor de milieueducatie van verschillende leeftijdsgroepen. Het centrum bevat een documentatiecentrum, een ontdektuin en biedt daarnaast mogelijkheden om activiteiten op milieugebied te ondernemen.

Zorg, welzijn en cultuur

In Maarssenbroek is een breed aanbod van peuterspeelzalen, kinderopvang en buitenschoolse opvang. De peuterspeelzalen, kinderopvang en buitenschoolse opvang zijn in de meeste gevallen binnen de scholeneilanden gelegen. Deze voorzieningen zijn goed verdeeld over Maarssenbroek, waardoor ze vanuit het hele woongebied makkelijk en veilig bereikbaar zijn.

Op de locatie van het verplaatste Economisch College in de wijk Pauwenkamp zal naar verwachting een verzameling van artspraktijken (HOED) worden gerealiseerd. Tevens wordt er gedacht aan andere maatschappelijke functies, mogelijk ook wordt de locatie benut als overloop voor de Rientjes Mavo en het Niftarlake College. Verspreid over de wijk Maarssenbroek zijn vele praktijken van huisartsen, tandartsen en andere vormen van eerstelijns gezondheidszorg gevestigd.

In Boomstede en Spechtenkamp bevinden zich multifunctionele gezondheidscentra, waar dienstverlening plaatsvindt door huisartsen, fysiotherapeuten, diëtisten, logopedisten, verloskundigen, apotheken, et cetera. Ook maatschappelijke dienstverlening vindt vanuit deze centra plaats.

Senioren en zorgwoningen zijn door het hele plangebied gelegen, zoals Willem van Hoornhof in Zebraspoor, Oudenaer in Duivenkamp en verschillende zorgwoningen voor verstandelijk gehandicapten, zoals de Valkenier in Valkenkamp.

Er wordt nog gezocht naar een locatie voor de dagbesteding van senioren. In de wijk Bisonspoor zijn door woningcorporatie Portaal veel flats voor senioren bestemd.

In Maarssenbroek bevinden zich slechts twee kerkgebouwen, namelijk De Ark in Duivenkamp en de Verrijzeniskerk in Reigerskamp. De Ark vormt de accommodatie voor zowel de hervormde als de gereformeerde gemeenschap, de Verrijzeniskerk voor de rooms-katholieke gemeenschap. In Kamelenspoor is een Koninkrijkszaal voor Jehova's gerealiseerd. Andere religieuze gemeenschappen en genootschappen maken veelal gebruik van de sociaal-culturele centra of schoolgebouwen.

Sport, recreatie en toerisme

Sportvoorzieningen

Op het gebied van sport zijn er verschillende mogelijkheden. De grootste overdekte sportvoorziening in Maarssenbroek bevindt zich buiten het plangebied in Bisonspoor, waar een sporthal en een recreatiezwembad zijn. Verder bevinden zich in Bloemstede en Fazantenkamp sportzalen en in Zwanenkamp een gymzaal. In Boomstede en Reigerskamp liggen in de parkzone langs de snelweg tenniscomplexen met respectievelijk 8 en 10 tennisbanen.

Ten behoeve van de buitensport zijn in Fazantenkamp, eveneens in de parkzone, 3 sportvelden gerealiseerd en in Zwanenkamp een atletiekaccommodatie (met een baan van 300 meter). Ook zijn in Fazantenkamp een skatebaan, fietscrossbaan en een basketbalveld gelegen. Bij het Niftarlake College ligt een groot openbaar toegankelijk buitensportveld.

Speelvoorzieningen

In Maarssenbroek is in de loop van de ontwikkeling een groot aantal (127) openbaar toegankelijke speelplaatsen gerealiseerd.

Hoewel de speelplaatsen redelijk goed verspreid zijn over de verschillende deelgebieden, is het aantal speelplaatsen in de nieuwere wijken (Zebraspoor, Spechtenkamp, Valkenkamp en Zwanenkamp) aanzienlijk geringer dan in de oudere wijken. Met name in Valkenkamp en Zwanenkamp heeft dit tot een tekort aan speelmogelijkheden geleid.

Er is in Maarssenbroek in het algemeen ruim voldoende ‘informele’ speelruimte (speelruimte in het openbare gebied, maar buiten de ingerichte openbare speelplaatsen). In het park en in de wijken Pauwenkamp, Kamelenspoor en Antilopespoor zijn trapveldjes aanwezig.

In het wijkpark in Reigerskamp is de kinderboerderij Otterspoor gelegen. Daarnaast heeft deze wijk een Superspeelspoor, dat bestaat uit drie onderdelen voor verschillende leeftijden. Het biedt een soort (speel)parcours met verschillende obstakels. Ook is er een avontuurlijke speelvoorziening in Boomstede.

Een bijzondere voorziening wordt gevormd door de Speel-O-Theek. Hier vindt speelgoeduitleen plaats voor kinderen van 0-8 jaar. De Speel-O-Theek is gevestigd in Duivenkamp.

Recreatie

Aan de overzijde van de A2 ligt Leidsche Rijn met de Haarrijnse plas. Gezien de nabije ligging maken veel inwoners van Maarssenbroek hiervan gebruik. Door de nieuwe langzaamverkeersbrug over de A2 zal dit gebied nog beter bereikbaar worden vanuit Maarssenbroek.

Toerisme

Maarssenbroek is voornamelijk een woongebied. Er zijn geen voorzieningen specifiek gericht op toeristen aanwezig. Wel is er juist buiten het plangebied een hotel (The President).



Legenda

	Atletiek banen		Dagvoorziening gehandicapten
	Sportveld		Abrona Woonzorgcentrum
	Winkelcentrum		Rientjes Mavo
	Woonzorgcentrum Willem v. Hoornhof		Apotheek
	Jenaplanschool de Regenboog		Gezondheidscentrum
	Basisscholen de Triangel, Fransiscusschool, v/d Walschool, Peuterspeelzaal de Dribbel, Buurtcentrum 't Schuurtje, De Spetters BSO		Zorgwoningen

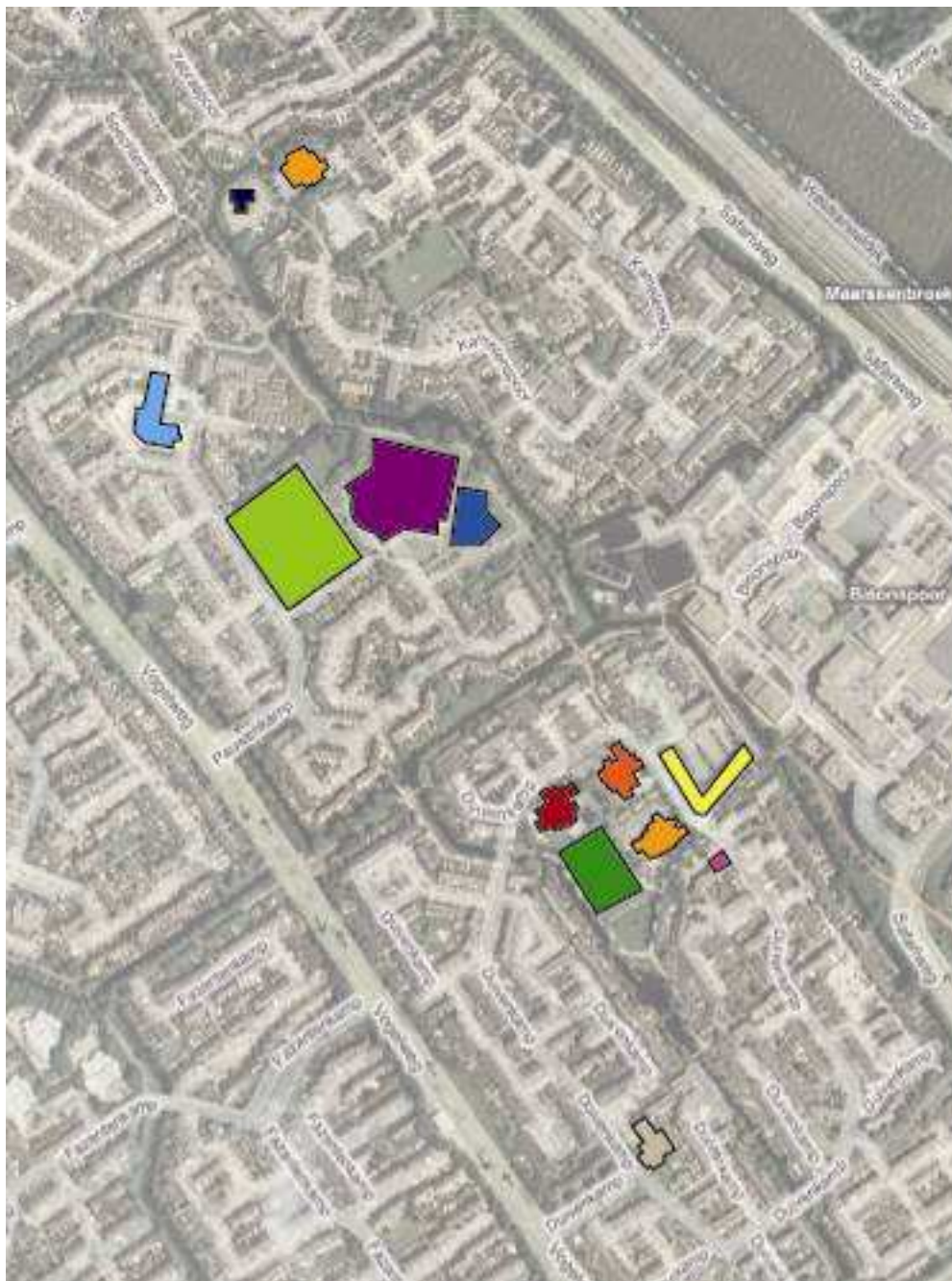
afbeelding 6: Bedrijvigheid en voorzieningen Zwanenkamp, Valkenkam en Spechtenkamp



Legenda

	Superspeelspoor		Montesorischool en BSO 't Kikkertje
	Buitensportveld		De Kwibus KDO
	Milieu Educatief Centrum		Tweesprong basisschool
	Kinderboerderij Otterspoor		Sporthal
	Tennisbanen Blauwe Reiger		BSO De Kanjers
	Supermarkt		Sportpark Fazantenkamp en BSO
	Kerk		Basketbal, skate- en fietscross
	Ten Boomschool		Nieuw parkeerterrein

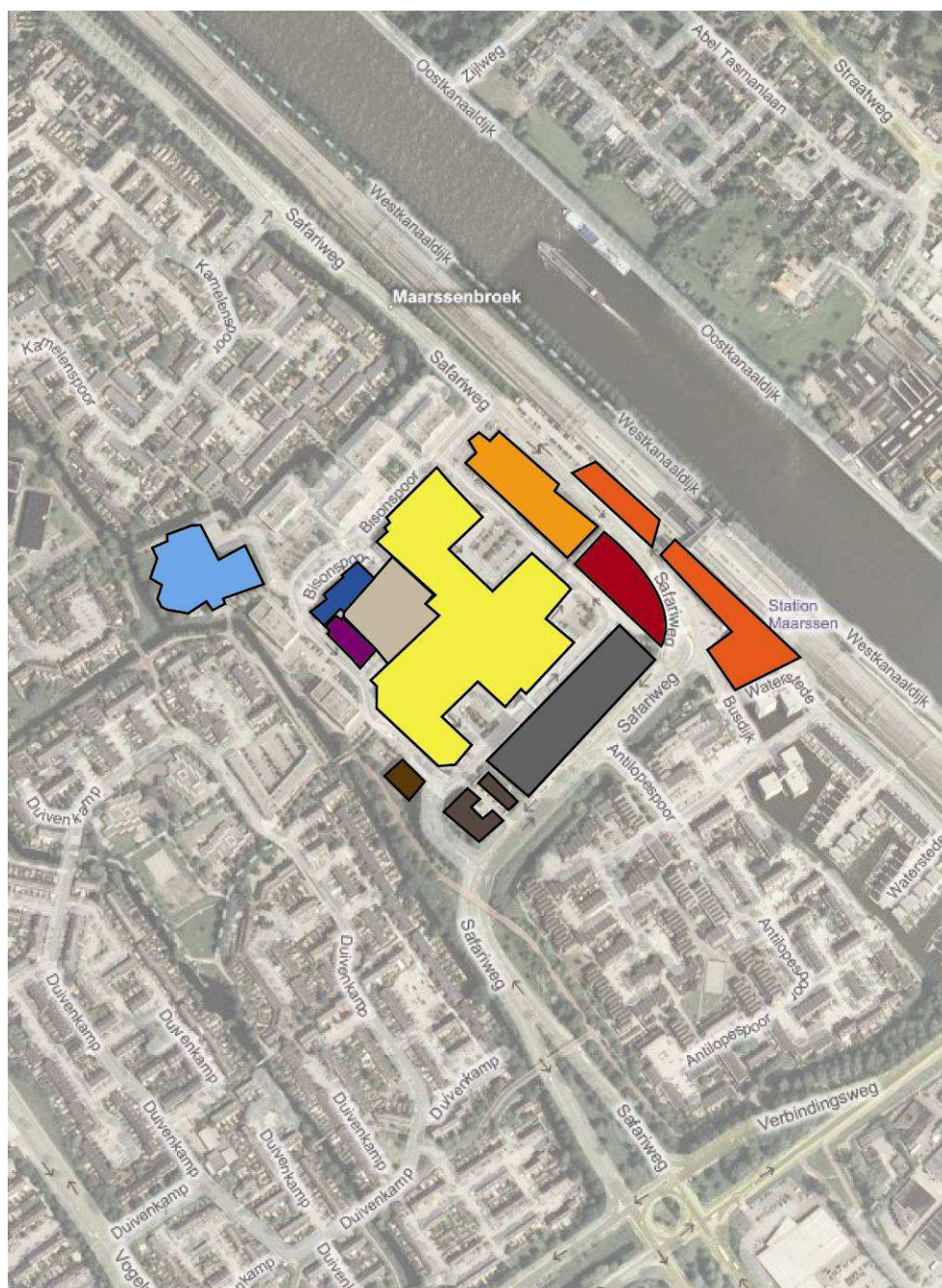
afbeelding 7: Bedrijvigheid en voorzieningen Reigerskamp en Fazantenkamp



Legenda

	Sportveld		Woonzorgcentrum Oudenaer
	Buitensportveld		De Witte Roos en de Hooimijt (KDO) en De Toppers (BSO)
	Basisschool Het Klaverblad		Basisschool de Kameleon
	Niftarlake College		Daltonschool
	Economisch College		KDV ABC-tje
	Koninkrijkzaal Jehova's getuigen		Kerk

afbeelding 8: Bedrijvigheid en voorzieningen Pauwenkamp en Duivenkamp



Legenda

	MFA		Bus- en treinstation, kantoren, dienstverlening en detailhandel
	Bibliotheek		MAR'CS
	Kantoren		Kantoren en parkeren
	Marktpluin		Politieburo
	Winkelcentrum		KDO en kantoren
	Kantoren, parkeren, garage bedrijf en tankstation		

afbeelding 9: Bedrijvigheid en voorzieningen Bisonspoor



Legenda

	Tennisvereniging Boomstede		Basisschool De Wilde Wingert en Klavertje 4 (KDV)
	Avontuurlijk spelen		Basisschool De Witte Roos en De Blitsers (BSO)
	Winkelcentrum		ROC
	Kinderdagopvang Oma Duck, Snackbar, Buurtcentrum Eendekooi		Sporthal
	Gezondheidscentrum en apotheek		

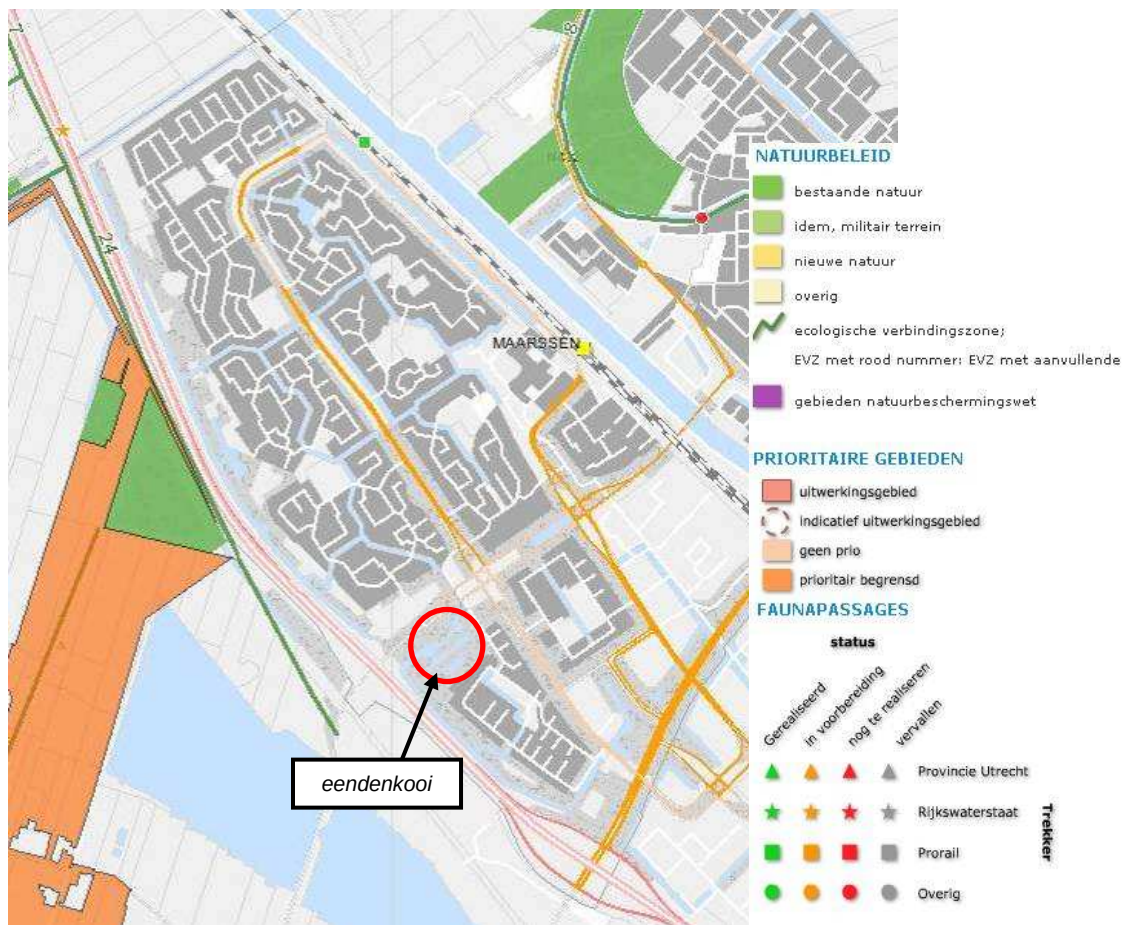
afbeelding 10: Bedrijvigheid en voorzieningen Bloemstede en Boomstede

3.6 Groen, natuur en water

Natuur

Gronden binnen Maarssenbroek maken geen deel uit van de Provinciale Ecologische hoofdstructuur (PEHS, zie afbeelding 11). Alleen direct grenzend aan de A2 en aan het Amsterdam-Rijnkanaal is buiten het plangebied de EHS aanwezig. Deze gebieden zijn aangeduid als 'bestaande natuur' en als 'prioritair begreind gebied' ten behoeve van de ontwikkeling van dagrecreatie rond het stedelijk gebied.

In de oostelijke oever van het ARK is een faunapassage aanwezig, ter hoogte van de wijk Zebraspoor. De voormalige eendenkooi in de wijk Boomstede is niet aangegeven binnen de PEHS, maar is wel van belangrijke natuurwaarde.



afbeelding 11: provinciale ecologische hoofdstructuur

Groen

De groenstructuur van het woongebied Maarssenbroek gaat in sterke mate samen met de wegenstructuur. Langs de hoofdwegen en de A2 en tussen de woongebieden is het wijkgroen gegroepeerd aangelegd. Het buurt- en blokgroen is binnen de woongebieden gesitueerd. Langs de Verbindingsweg zijn brede groenstroken aanwezig. Zij fungeren als een soort 'stepping stones' voor onder andere vlinders en overige kleine insecten. Dit is echter geen officiële ecologische (verbings)zone.

In Maarssenbroek zijn verschillende soorten groene gebieden te onderscheiden, afhankelijk van omvang en functie:

- Wijkpark: het grote park gelegen tussen de wijken en de A2;
- Buurtplantsoenen: de plantsoenen/parken gelegen in de wijken (zie afbeelding 12);
- Wijkpark;



afbeelding 12: ingang wijkpark bij Valkenkamp

- Buurtgroen: de groene oevers langs het water, vaak verbonden met de plantsoenen (zie afbeelding 13);



afbeelding 13: groene oevers in Reigerskamp

- Afscheidingsgroen: de groene geluidswallen langs Floraweg, Vogelweg en Safariweg (zie afbeelding 14);



afbeelding14: geluidswal langs Floraweg

- Restgroen: de kleine groenstroken langs de woonstraten (zie afbeelding 15);



afbeelding 15: groene randen in Zwanenkamp

- Speellocaties: speeltoestellen op een pleintje of op een grasveld, trapveldje;
- Sportlocaties: voetbalvelden, tennisbanen, atletiekveld.

De openbare groenvoorzieningen in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. Groenvoorzieningen zijn ook binnen de andere bestemmingen toegestaan.

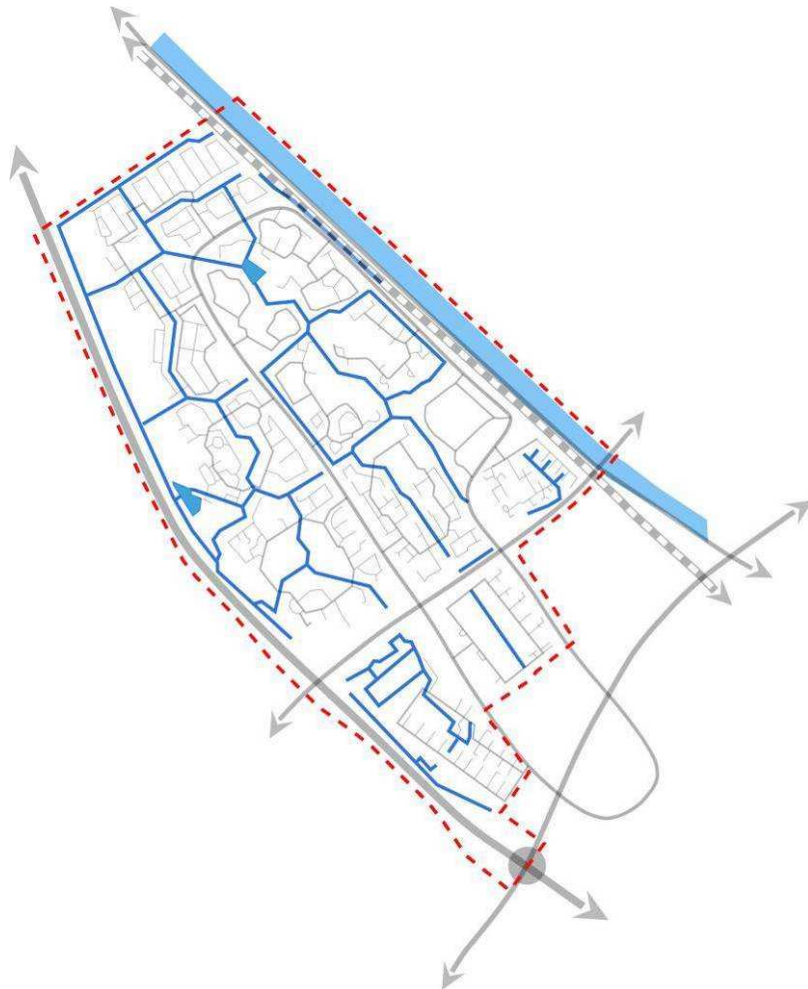
Waterstructuur

Maarssenbroek wordt aan twee zijden begrensd door watergangen: het Amsterdam Rijnkanaal (ARK) en de Haarrijn. Het ARK is een uiterst belangrijke en drukke vaarweg en heeft daarnaast als boezem een belangrijke afwateringsfunctie. Ook Maarssenbroek slaat oppervlaktewater op uit het ARK. De Haarrijn, een oorspronkelijke wetering in het veengebied, heeft vooral een afwateringsfunctie voor de polder. De Haarrijn ligt deels binnen het plangebied.

Binnen het woongebied is een systeem met watergangen aanwezig. Zij bieden de benodigde capaciteit voor het oppervlaktewater, structureren samen met het aanliggende groen mede het woongebied en hebben een passief recreatieve (belevings)functie voor de bewoners. Met name in het noordelijk deel liggen watergangen veelal verscholen tussen achtertuinen. Vanaf het fietsnetwerk zijn de watergangen wel goed waarneembaar, omdat veel fietspaden langs het water liggen. In het wijkpark is ook veel water te vinden. Het water heeft hier ook een recreatieve functie voor vissers en als onderdeel van het Superspeelspoor.

Het water vormt een continu systeem, waarvan ook de watergangen in de parkzone langs de A2 onderdeel uitmaken. In de noordoosthoek van Zwanenkamp is een gemaal gelegen. Het inlaatwater gaat naar de spoorsloot en stroomt zuidwaarts richting Utrecht en verspreidt zich via de zijtakken in het stedelijke water van Maarssenbroek. Het gemaal Haarrijn zorgt voor de doorstroming en pompt het overtollige water naar het ARK. De waterkwaliteit in het woongebied wordt door verschillende factoren bepaald. In het gebied is sprake van relatief veel schoon kwelwater (komend vanuit de ondergrond).

Het slotenstelsel is in afbeelding 16 weergegeven. Voor de binnen het slotenstelsel gelegen steigers en vlonders gelden de bepalingen zoals opgenomen in de Keur. Het oppervlaktewater in het plangebied is opgenomen in de bestemming 'Water'. Ook binnen de overige bestemmingen is water toegestaan.



afbeelding 16: waterstructuur

In droge perioden wordt echter het relatief vuile water vanuit het Amsterdam-Rijnkanaal ingelaten. Daarnaast is het ook voor de circulatie noodzakelijk om water uit het kanaal in te laten.

Riolering

Maarssenbroek bevat tien wijken met een gescheiden rioleringstelsel en vier wijken met een verbeterd gescheiden rioleringstelsel. Door het gescheiden rioleringstelsel komt - in tegenstelling tot het tegenwoordig gangbare verbeterd gescheiden stelsel - relatief vuil water in het oppervlaktewater terecht. Door een andere circulatie of natuurlijke zuivering binnen het watersysteem kan de waterkwaliteit wellicht nog worden verbeterd.

Waterkeringen

Langs het ARK en de Haarrijn liggen waterkeringen. De waterkering langs het Amsterdam-Rijnkanaal (Westkanaaldijk) is een niet-direct kerende primaire waterkering.

Dit is een waterkering die bij het falen van de primaire, direct kerende, waterkering de taak over dient te nemen en het achterliggende land moet beschermen tegen het buitenwater. De waterkering langs de Haarrijn dient verbeterd te worden, indien er geen nieuw gemaal geplaatst gaat worden tussen de Haarrijn en het ARK. Dit omdat anders onvoldoende aan de waterkerende taak voldaan kan worden. De realisatie van het gemaal is in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

De waterkeringen zijn recent door de provincie Utrecht genormeerd, waarbij een bepaalde toetshoogte is vastgesteld. Vanuit de Keur en de legger van het waterschap geldt dat er geen activiteiten of ontwikkelingen mogen plaatsvinden in de waterkering en in de beschermingszone (waterstaatswerk). Het waterschap kan eventueel een Watervergunning verlenen, indien is aangetoond dat de veiligheid niet verslechtert. Ten behoeve van de bescherming van de waterkeringen en de bijbehorende beschermingszones is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' op de verbeelding opgenomen.

Nieuwe ontwikkelingen en water

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Hierbij gaat het met name over het bouwen nabij of op een waterkering en realiseren van een toename aan verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: 'het standstill beginsel'. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van het watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren, duurzaam in te richten en de gevolgen voor water te voorkomen of te compenseren. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² (in stedelijk gebied) is een Watervergunning nodig van het waterschap.

Nieuw gemaal en peilverlaging Haarrijn

Langs de noordgrens van Maarssenbroek ligt de Haarrijn. De Haarrijn loopt vanaf het Amsterdam Rijnkanaal tot bijna één kilometer ten westen van de Rijksweg A2. Door deze watergang wordt het water van enkele polders, die ten westen van de Rijksweg A2 liggen, afgevoerd naar het Amsterdam-Rijnkanaal. In de huidige situatie wordt het water uit die polders door twee gemalen naar de Haarrijn opgepompt. De Haarrijn heeft hetzelfde hoge waterpeil als het Amsterdam-Rijnkanaal.

Het waterpeil in de Haarrijn staat ongeveer 1 meter boven het straatpeil in Maarssenbroek. Langs de Haarrijn liggen daarom kades, die ervoor zorgen dat er geen overstroming vanuit de Haarrijn in Maarssenbroek optreedt. Kades kunnen het risico op overstroming echter niet voor honderd procent uitsluiten.

Om voldoende veiligheid te kunnen garanderen moeten kades aan allerlei normen voldoen. Vooral waar kades stedelijke gebieden beschermen, worden deze normen steeds strenger.

Door de stedelijke ontwikkelingen van de Vinex Leidsche Rijn en klimaatverandering zal in de toekomst meer water door de Haarrijn worden afgevoerd.

Door de zwaardere eisen aan de kades en meer water door de Haarrijn, zijn aanpassingen aan de Haarrijn en de kades noodzakelijk geworden. Het waterschap de herziening van het bestemmingsplan aangrijpen om de Haarrijn opnieuw in te richten. Het plan is om de bestaande gemalen aan de westzijde van de Rijksweg A2 te vervangen door één nieuw gemaal dichtbij het Amsterdam Rijnkanaal. Het waterpeil op de Haarrijn kan dan worden verlaagd, zodat het ruim onder het straatpeil in Maarssenbroek komt. Daarmee wordt het risico op doorbraak van de kade voor Maarssenbroek opgeheven.

Met de herinrichting van de watergang, verdieping van de waterbodem en het verwijderen van de kades, wil het waterschap daar waar mogelijk de watergang een meer natuurvriendelijke inrichting geven. De ecologische ontwikkeling die momenteel rond Haarzuilens plaatsvindt, kan daarmee in oostelijke richting worden versterkt. In paragraaf 3.8 wordt ingegaan op de gevolgen van het nieuwe gemaal en de verlaging van het peil op de flora- en fauna en de Ecologische Hoofdstructuur.

Woningbouw Haarrijnweg

In het kader van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de woningbouw aan de Haarrijnweg wordt watertoets uitgevoerd.

Bebouwing op het terrein van de atletiekbaan in Zwanenkamp (BSO en judovereniging)

In de zone waar gezien de milieuaspecten kan worden gebouwd, ligt deels een doodlopende watergang van circa 45 meter lang en 5 meter breed. Deze watergang en de watergang ten westen van de atletiekbaan zijn circa 3 jaar geleden aangelegd in het kader van watercompensatie voor de verbreding van de A2. Dit kleine stukje watergang heeft geen systeemfunctie voor het totale stelsel aan watergangen in Maarssenbroek. Dempen van dit stuk watergang is vanuit het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden toegestaan als 1 op 1 wordt gecompenseerd elders in het gebied.

3.7 Milieuaspecten

Ten behoeve van deze bestemmingsplanactualisatie is een inventariserend milieuonderzoek uitgevoerd door Aveco de Bondt ingenieursbedrijf (Milieurapport Maarssenbroek Woongebied ten behoeve van bestemmingsplan actualisatie, 29 april 2010). In het milieurapport zijn de ontwikkelingen, zoals beschreven in paragraaf 3.2, meegenomen. Aanvullend op het inventariserend onderzoek zijn verschillende memo's opgesteld en onderzoeken uitgevoerd. Het milieurapport, de memo's en de onderzoeksrapporten zijn als separate bijlagen opgenomen bij het bestemmingsplan. In het inventariserend milieuonderzoek zijn de volgende milieuaspecten onderzocht:

- wegverkeerslawaaï;
- luchtkwaliteit;
- bodem;
- bedrijven en milieuzonering;

- externe veiligheid.

Ten behoeve van het nieuwe poldergemaal Haarrijn is door Aveco de Bondt een memo opgesteld waarin is aangegeven wat de invloed van het nieuwe poldergemaal op de te ontwikkelen woningbouwlocatie Haarrijnweg 5 is (Memo Poldergemaal Haarrijn, 24 november 2009). Het nieuw te bouwen poldergemaal Haarrijn is direct ten noordwesten van de te ontwikkelen woningbouwlocatie aan gepland.

De woningbouw is gepland op circa 17 meter ten zuiden van het gebouw van het poldergemaal, waar op dit moment een te vervangen boerderij is gelegen. De bestaande woningen in het noorden liggen op circa 50 meter van het gemaal.

Voor de locatiekeuze voor vestiging van een nieuw kinderdagverblijf/buitenschoolse opvang (KDV/BSO) zijn de milieuhygiënische belemmeringen in rapportages door Aveco de Bondt (Memo KDV/BSO in Maarssenbroek woongebied, 14 juni 2010) en de Milieudienst Noord-West Utrecht (adviezen 14 en 15 september) inzichtelijk gemaakt.

De verschillende milieuaspecten en de uitgevoerde onderzoeken worden in de volgende paragrafen beschreven.

Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het toetsingskader voor weg- en railverkeerslawaaï. De Wet geluidhinder is van toepassing wanneer er binnen het invloedsgebied (zone Wgh) van een weg of spoorweg een nieuwe geluidgevoelige bestemming gerealiseerd wordt, voor de realisatie van een nieuwe weg nabij woningen en voor de wijziging (reconstructie) van een weg. In dit bestemmingsplan gaat het alleen om beperkte realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen.

Uit de inventarisatie blijkt dat een groot deel van het plangebied binnen één of meerdere zones van een weg of spoor is gelegen. Voor de nieuwe ontwikkeling van geluidgevoelige functies in het plangebied is een nader akoestisch onderzoek nodig. Nader onderzoek is door Aveco de Bondt uitgevoerd voor de nieuwe woningbouwlocatie Haarrijnweg 5 (Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï bestemmingsplan Maarssenbroek Woongebied te Maarssen, 26 januari 2010). Omdat de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaaï bij een aantal woningen wordt overschreden moet de gemeente een ontheffing voor hogere waarden verlenen.

LBPISIGHT¹ heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting van het nieuwe gemaal (Nieuwbouw gemaal Haarrijn te Maarssen; Geluidmetingen en -prognose, 21 maart 2009). Uit het onderzoek blijkt dat het mogelijk is te voldoen aan de wettelijke normen door het nemen (bouwkundige) maatregelen bij de dimensionering en detaillering van het ontwerp en de realisatie van het gemaal.

¹ Voorheen Lichtveld Buis & Partners Bv

De KDV/BSO en de judovereniging zijn geen geluidgevoelige bestemming conform de Wet geluidhinder. Eventueel optredende geluidsbelasting hoeft niet te worden getoetst aan de Weg geluidhinder.

Beide activiteiten vallen onder de regels van het Activiteitenbesluit. Het geluid dat geproduceerd wordt door de KDV/BSO en de judoschool moeten gezien de ligging nabij woningen van derden voldoen aan de bepalingen in het Activiteitenbesluit en kunnen derhalve beperkt worden in hun activiteiten.

In het kader van het Bouwbesluit worden wel eisen gesteld aan de binnenniveaus in bepaalde ruimtes van het KDV/BSO, zoals rust en slaapruidtes. Dit hoeft geen belemmering te zijn, aangezien bouwkundige maatregelen een goede geluidsreductie kunnen behalen.

Ten aanzien van het aspect geluid zijn voor beide ontwikkelingen geen belemmeringen te verwachten.

Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5 titel 2, onderdeel luchtkwaliteitseisen, is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden. Omdat hoofdstuk 5 titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat deze nieuwe titel ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de Wet luchtkwaliteit is de EU-kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de daarbij behorende EU-dochterrichtlijnen in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. In de Wet luchtkwaliteit (Wlk) zijn grenswaarden opgenomen voor onder meer de luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

In het rapport 'Onderzoek luchtkwaliteit bestemmingsplan Maarssenbroek Woongebied te Maarssen' (26 januari 2010) heeft Aveco de Bondt de huidige luchtkwaliteit (2010) en die van het peiljaar 2020 voor het bestemmingsplangebied inzichtelijk gemaakt. Op basis van berekeningen op enkele representatieve punten binnen het woongebied blijkt dat de concentraties voor stikstofdioxide in het jaar 2010 op één punt (Vogelweg, ter hoogte van Reigerskamp) wordt overschreden.

Op enkele andere punten (Vogelweg ter hoogte van Fazantenkamp, Floraweg en Verbindingsweg ter hoogte van Duivenkamp) dreigt een overschrijding. Voor fijn stof wordt voldaan aan de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie en voor het aantal dagen per kalenderjaar dat de 24-uurgemiddelde concentratie PM₁₀ hoger is dan 50 microgram/m³.

Voor de toekomstige situatie, 2020, wordt voor stikstofdioxide en fijn stof aan de gestelde normen voldaan op alle berekende punten.

Voor de nieuwe ontwikkeling aan de Haarrijnweg is als gevolg van het beperkte aantal woningen het besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM) van toepassing. Dit besluit geldt ook voor de nieuwvestiging van het Economisch College en voor nieuwe kinderopvang en kinderdagverblijven binnen het plangebied.

De kinderopvang moet volgens de KDV/BSO rapportage op meer dan 300 meter afstand van de A2 en op 50 meter van de Zuillense Ring zijn gelegen om binnen de grenswaarde luchtkwaliteit te blijven.

Een BSO is volgens het Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteitseisen een gevoelige bestemming. Het gaat hier immers om de opvang van kinderen. Gezien de beperkingen vanuit externe veiligheid (A2 en aardgastransportleiding) is maar een beperkte zone geschikt voor de oprichting van gebouwen waar mensen zich bevinden. De BSO kan dus alleen in die zone worden opgericht. Uit de Monitoringstool NSL die door verschillende bronbeheerder is ingevoerd (gemeente, provincie en Rijkswaterstaat) blijkt dat de grenswaarden ten aanzien van luchtkwaliteit in deze zone niet worden overschreden. Daarnaast is de schaalgrootte van de BSO zodanig dat de realisatie ervan niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Indien de BSO wordt opgericht in de bovengenoemde zone voldoet de ontwikkeling aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit.

Een judoschool is volgens het Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteitseisen geen gevoelige bestemming.

Indien de zone t.a.v. externe veiligheid wordt aangehouden zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit voor de beide ontwikkelingen.

De KDV/BSO en judoschool zelf hebben nauwelijks luchtverontreinigende effecten. Luchtverontreiniging is daarom geen belemmerende factor voor de locatiekeuze.

Geur

Aveco de Bondt heeft een beschouwing gegeven van het 'Deeladvies geursituatie agrarisch' van de Milieudienst Noord-West Utrecht van 9 maart 2010 (Memo Geurhinder parallelweg 5, 25 augustus 2010). Uit het deeladvies blijkt dat het woningbouwplan het veehouderijbedrijf vergunningplichtig maakt.

Aveco de Bondt heeft bekeken hoe, ondanks de geurhinder van de veehouderij, de woningbouw aan de Haarrijnweg 5 toch gerealiseerd kan worden. Er dient te worden voldaan aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Met het woningbouwplan wordt niet voldaan aan de in de Wgv voorgeschreven afstand van 100 meter tot geurgevoelige objecten. De Milieudienst heeft de volgende opties gegeven om de ontwikkeling mogelijk te maken:

- 1 opstellen geurverordening, waardoor de aan te houden vaste afstand kan worden teruggebracht zodat wel wordt voldaan aan de Wvg;
- 2 verplaatsen of onteigenen van de veehouderij.

Aveco de Bondt heeft deze twee opties aangevuld met de volgende opties:

- 3 aanpassing van (een gedeelte van) het woningbouwplan zodat kan worden voldaan aan de vaste afstand tot de gevels van de woningen;
- 4 overleg en overeenstemming met de veehouderij en de gemeente Breukelen over:
 - a aanpassing van de milieurechten van het veehouderijbedrijf, zodat wordt voldaan aan de afstandseis van 100 meter. Dit kan worden gedaan door verplaatsing van het emissiepunt naar een locatie waarop wel wordt voldaan aan de vaste afstand;

- b aanpassing van de ruimtelijke rechten van het veehouderijbedrijf, zodat het houden van dieren op te korte afstand van het woningbouwplan niet meer mogelijk is.

Uit het onderzoek blijkt dat het woningbouwplan niet, zonder een van de bovengenoemde opties toe te passen, in de huidige vorm kan worden gerealiseerd.

Het bureau LBP|SIGHT heeft in opdracht van het hoogheemraadschap een prognose opgesteld van de te verwachten geuremissie van het nieuw te bouwen poldergemaal. Voor poldergemalen gelden alleen algemene (zorgplicht)voorschriften ten aanzien van geuroverlast. Bij normale bedrijfsvoering en normale omstandigheden is op 25 meter afstand geen sprake van geuroverlast van het poldergemaal. Door de standaardfrequentie van het één keer per week afvoeren van verzamelde kroos en vaste delen, kan stankoverlast tot een acceptabel minimum worden beperkt.

Bodem

Hoofdlijnen bodembeleid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bestaande bodemkwaliteit niet verslechtert. Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat, dient deze direct te worden opgeruimd. Bij bestaande mobiele verontreinigingen die voor 1987 ontstaan zijn (zogenaamde erfenisgevallen), zal bij de sanering ook naar de kosteneffectiviteit worden gekeken. Uitgangspunt voor verontreinigingen die zich in het grondwater manifesteren is dat deze beheersbaar zijn en blijven. *Bodemkwaliteit in relatie tot bestemmingsplannen*

Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen die een gevoeliger bodemgebruik tot gevolg hebben, bouwen, graven/ophogen). Dan dient bekeken te worden of de bodemkwaliteit een belemmering op kan leveren voor het realiseren van de geplande ontwikkeling(en). Bijna altijd is het mogelijk om de bodem geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Het is echter mogelijk dat een plan daardoor financieel onuitvoerbaar wordt, bijvoorbeeld omdat de kosten van de sanering te hoog zijn. Om dit in beeld te krijgen zal de kwaliteit van de bodem op de ontwikkelingslocaties vastgesteld moeten worden en zal, ingeval de bodemkwaliteit niet aansluit bij de functie, een inschatting van kosten moeten worden gemaakt om de bodemkwaliteit in overeenstemming te brengen met de beoogde (toekomstige) functie. Daarnaast geldt dat de ontwikkelingen een eventueel benodigde aanpak van ernstige gevallen van bodemverontreiniging niet mag frustreren.

Bodemfunctieklassenkaart

Inmiddels is een Bodemfunctieklassenkaart voor het hele grondgebied van de gemeente vastgesteld. De bodemfunctieklasse 'Industrie' is aan geen enkel perceel in de gemeente toegekend. Grond die in de bodemkwaliteitsklasse 'Industrie' valt kan, onder bepaalde voorwaarden, in grootschalige bodemtoepassingen (GBT) worden gebruikt. Hiervoor is in het Besluit bodemkwaliteit een apart toetsingskader opgenomen. Ook voor het direct verspreiden of tijdelijk opslaan van bagger op aangrenzende percelen is in het Besluit bodemkwaliteit een apart toetsingskader opgenomen. Bij bodemsanereringen wordt de terugsaneerwaarde bepaald door de bodemfunctieklasse die op de saneringslocatie van toepassing is. De bodemfunctieklasse is af te leiden van de Bodemfunctieklassenkaart en het vigerende bestemmingsplan, waarin laatstgenoemde doorslaggevend is voor de bodemfunctieklasse die van toepassing is. In het plangebied worden de volgende bodemfunctieklassen onderscheiden: 'Wonen' en 'Landbouw/Natuur'.

Ontwikkelingen

In onderhavige situatie is vooralsnog alleen een (beperkt) vooronderzoek uitgevoerd (Memo Paragraaf bodem BP Maarssenbroek woongebied, 25 januari 2010). Uit het milieuraapport blijkt dat het daadwerkelijk uit te voeren verkennend bodemonderzoek, gezien de omvang van het plangebied, de huidige bestaande bebouwing en de fase waarin de ontwikkeling zich bevindt, nu nog niet zinvol wordt geacht. De woningbouwontwikkeling aan de Haarrijnweg wordt via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. In het kader van de wijzigingsbevoegdheid zal een bodemonderzoek uitgevoerd worden.

Voor de locatie waar de judoschool en BSO (terrein van de atletiekbaan in Zwanenkamp) kunnen worden opgericht is een bodemverkenning uitgevoerd. Gelet op de uitkomsten van de bodemverkenning worden geen belemmeringen verwacht om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren. Er zal wel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden conform NEN5740 (ten tijde van het opstellen van het wijzigingsplan) om de definitieve bodemgeschiktheid te kunnen vaststellen. Bij het bodemonderzoek dienen de tracés van de in het verleden gedempte sloten aangemerkt worden als bodemverdachte elementen omdat op dit moment niet bekend is waarmee deze sloten gedempt zijn. Voor het toetsen wordt uitgegaan van de bodemfunctieklasse Wonen.

Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van voorzienbare hinder en gevaar door milieu belastende activiteiten. Door voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Deze systematiek wordt milieuzonering genoemd, waarbij de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar worden meegenomen.

Uit de rapportage van Aveco de Bondt blijkt dat het grootste gedeelte van Maarssenbroek Woongebied als rustige woonwijk te typeren is (Memo Bedrijven en milieuzonerings BP Maarssenbroek Woongebied, 12 januari 2010). Het centrumgebied Bisonspoor is te typeren als gemengd gebied. De reeds aanwezige bedrijvigheid in het plan gebied valt voornamelijk onder milieucategorie 1 en 2 en levert geen knelpunten op, ook niet voor kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang. De sportcomplexen, tennisvelden, de atletiekbaan en dierenpension behoren tot een hogere milieucategorie maar leveren in de bestaande situatie geen knelpunten op. Wel wordt in de KDV/BSO rapportage aanbevolen om een kinderdagverblijf of buitenschoolse opvang buiten de richtafstanden behorend bij die milieucategorie te plaatsen. Voor sportcomplexen, tennisvelden en atletiekbaan is deze afstand 50 meter, voor het dierenpension is dat 100 meter. Aangezien een KDV/BSO niet als geluidgevoelig wordt beschouwd, hoeft dit geen wettelijke beperking op te leveren.

De KDV/BSO is een functie uit de milieucategorie 2. In principe is vestiging nabij gevoelige functies passend of passend te maken, door het nemen van geluidreducerende of afschermende maatregelen. Daarnaast dient aandacht te worden besteed aan het effect op de verkeersveiligheid en de verkeersdoorstroming vanwege het extra verkeer van en naar de KDV/BSO.

In de toekomst zijn geen knelpunten te verwachten omdat het bestemmingsplan geen nieuwe gevoelige functies mogelijk maakt op kortere afstanden tot de bestaande bedrijvigheid. Aan de randen van het plangebied is diverse bedrijvigheid gevestigd. Na analyse blijkt dat deze bedrijven in de praktijk geen knelpunten opleveren. Bij wijziging van bedrijven, zullen de aanwezige gevoelige functies altijd een aandachtspunt blijven, met name aan de zuidelijke grens van het plangebied.

De nieuwe ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen leveren geen knelpunten op voor het aspect milieuzonerings.

Veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Voor het aspect externe veiligheid heeft Aveco de Bondt een quickscan uitgevoerd (Quickscan Externe Veiligheid Woongebied Maarssenbroek, 27 april 2010).

De conclusies luiden als volgt:

- 1 Transport van gevaarlijke stoffen over de weg levert geen belemmeringen op voor de actualisatie van het bestemmingsplan.
- 2 Transport van gevaarlijke stoffen over het water levert geen belemmeringen op voor de actualisatie van het bestemmingsplan. Door de ontwikkeling van locatie Haarrijnweg zal het groepsrisico toenemen, maar beneden 0,1 x de oriëntatiewaarde blijven (gebaseerd op maximaal 1500 personen per hectare (aan weerszijde van het kanaal).
- 3 Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor levert geen belemmeringen op ten aanzien van het plaatsgebonden risico (PR) voor de actualisatie van het bestemmingsplan. Door de ontwikkeling van locatie Haarrijnweg kan het groepsrisico toenemen. Het groepsrisico moet in het kader van de bestemmingsplanactualisatie worden berekend en verantwoord.
- 4 Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen levert geen belemmeringen op voor de actualisatie van het bestemmingsplan.
- 5 Binnen het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen gelegen. Op de grens van het plan gebied is wel een vulpunt gelegen van een LPG tankstation (welke buiten het plan gebied is gevestigd). De contouren van dit vulpunt zijn deels in het plangebied gelegen. Binnen deze contouren zijn echter geen objecten gelegen en deze worden ook niet toegestaan. Daarom vormt dit vulpunt geen belemmering voor de bestemmingsplanactualisatie
- 6 Net buiten het plangebied is één Bevi-inrichting gelegen. De PR 10^{-6} contour en het invloedsgebied voor de bepaling van het groepsrisico (GR) overlappen het plangebied. Daarnaast is een deel van het plangebied binnen het invloedsgebied van een lpg-tankstation gelegen. Binnen de betreffende contouren zijn echter geen (beperkt) kwetsbare objecten gelegen en deze worden binnen het bestemmingsplan ook niet mogelijk gemaakt. Derhalve levert deze Bevi-inrichting en het lpg-tankstation geen belemmeringen op voor de actualisatie van het bestemmingsplan en vice versa.
- 7 De overige gesignaleerde risicovolle inrichtingen vormen eveneens geen belemmeringen, omdat voldaan wordt aan de veiligheidsafstanden.

Gastransportleidingen

In het plangebied liggen twee hoge druk aardgastransportleidingen. Gastransportleidingen moeten, mede vanwege omgevingsveiligheid en het waarborgen van energieleveringszekerheid, aangemerkt worden als een structuurbepalend element en vormen een planologisch relevant gegeven. Met name voor de komst van kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang moet hiermee rekening worden gehouden. Kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang zijn dan ook alleen buiten de belemmeringenzones toegestaan.

Deze leidingen leveren, zoals in bovengenoemde conclusies al weergegeven, geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan. De leidingen met bijbehorende belemmeringstroken van 4 meter, zijn op de verbeelding opgenomen door middel van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

Na advies van de leidingbeheerder kan een omgevingsvergunning worden verleend voor uitvoeren van werken en werkzaamheden en voor de bouw van bouwwerken.

Hoogspanningsverbinding

In het plangebied langs de A2 is een bovengrondse 150kv hoogspanningsverbinding gelegen waarmee onder andere rekening gehouden dient te worden met de komst van kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang. Vanuit het Ministerie VROM is geadviseerd om zo veel mogelijk nieuwe situaties te vermijden waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen met een jaargemiddelde magneetveld hoger dan 0,4 microtesla. De contour die bij deze zone hoort is weergegeven op de kaart behorende bij de Memo KDV/BSO in Maarssenbroek woongebied (14 juni 2010). Ten behoeve van de bescherming van de hoogspanningsverbinding is de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' opgenomen. De dubbelbestemming heeft een breedte van 27 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd. Na advies van de leidingbeheerder kan een omgevingsvergunning worden verleend voor uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Kwetsbare objecten

In de KDV/BSO rapportage wordt aangegeven dat een kinderdagverblijf en een buitenschoolse opvang kwetsbare objecten zijn ten aanzien van het aspect externe veiligheid. In de vorige paragrafen is hier al aandacht aanbesteed. Geconcludeerd wordt dat een locatie voor een KDV/BSO op grotere afstand moet worden gepland dan:

- 82 meter afstand van het midden van de A2;
- 4 meter aan beide zijden van de twee aanwezige regionale aardgasleidingen;
- 27 meter aan beide zijden van de aanwezige hoogspanningsverbinding;
- 29 meter uit het midden van een tankwagenverlading van toluene aan de Nijverheidsweg 51 (Biegelaar B.V.);
- 8 meter vanaf de bufferplaats en bewaarplaats van de vuurwerkopslag aan de Zwanenkamp.

Bij vestiging van een KDV/BSO binnen een plasbrand aandachtgebied, dient aandacht te worden besteed aan de effecten van de plasbrand. Dit is het geval als de locatie wordt gepland op kleinere afstand dan:

- 30 meter van de rand van de A2;
- 25 meter van de waterlijn van het Amsterdam - Rijnkanaal.

Vanwege de lage zelfredzaamheid van kinderen is het raadzaam de KDV/BSO niet binnen een invloedsgebied te situeren. Dit betekent dat het raadzaam is om de locatie te plannen op grotere afstand dan:

- 200 m van de A2;
- 200 m van het Amsterdam-Rijnkanaal;
- 200 m van de spoorweg;
- 70 meter respectievelijk 140 m van de twee regionale aardgasleidingen;

- 35 meter uit het midden van de tankwagenverlading van tolueen aan de Nijverheidsweg 51 (Biegelaar B.V.);
- 150 meter van de vulpunten van de tankstations aan de Proosdijwetering 80 en Floraweg 2.

Op de verbeelding is door middel van aanduidingen aangegeven waar een KDV/BSO mag komen. De aanduidingen en het gebied waarbinnen via een wijzigingsbevoegdheid een gebouw ten behoeve van BSO kan worden opgericht, vallen buiten de genoemde afstanden.

3.8 Leidingen

In het westen van het plangebied liggen drie ruwwatertransportleidingen. Een enkele langs de calamiteitenweg achter het geluidsscherp van de A2 en een dubbele die onder de A2 vandaan komt tot de Haarrijn. Deze zijn gelegen tussen de twee sloten ter plaatse.

De leidingen met bijbehorende belemmeringsstroken van 10 meter ter weerszijden van iedere leiding, zijn op de verbeelding opgenomen door middel van de dubbelbestemming 'Leiding – Water'. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd. Na advies van de leidingbeheerder kan een omgevingsvergunning worden verleend voor uitvoeren van werken en werkzaamheden en voor de bouw van bouwwerken.

3.9 Flora en fauna

Het bureau Tauw heeft een toetsing uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet en de Ecologische Hoofdstructuur naar aanleiding van het nieuwe gemaal en de peilverlaging van de Haarrijn (Ecoscan gemaal nabij ARK en peilverlaging Haarrijn tussen ARK en Thematerkade, 21 januari 2011). In het plangebied komen beschermde soorten vissen en vogels voor. Daarnaast zijn mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren aanwezig, waarvoor nader onderzoek noodzakelijk is ten behoeve van de uitvoeringsfase. Indien er tijdens de uitvoering bomen moeten worden gekapt, bruggen moeten worden verwijderd of vervangen, of kunstlicht wordt gebruikt in de periode maart – november, dan is nader onderzoek nodig naar vleermuizen en vogels. Het plan heeft geen negatieve effecten op de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), maar juist positieve effecten op bijzondere soorten en op de verbinding van EHS-gebieden.

Negatieve effecten op de genoemde soortgroepen tijdens de uitvoeringsfase zijn niet op voorhand uit te sluiten. Het leefgebied van deze soorten wordt na uitvoering van het project niet kleiner. Door het nemen van voldoende mitigerende maatregelen tijdens de uitvoering zijn negatieve effecten op beschermde soorten uitgesloten. Indien de mitigerende maatregelen worden opgenomen in een ecologisch werkprotocol, dat wordt opgevolgd tijdens de uitvoering, is een ontheffing van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk. De ruimtelijke vergunning- en planprocedure kunnen doorgang vinden.

In de onderstaande tabel staan de eindconclusies en consequenties zeer beknopt opgesomd. Voor een toelichting wordt verwezen naar de volledige rapportage.

	Effecten	Nader onderzoek	Ontheffing of vergunning
<i>Flora- en faunawet</i>	Tijdelijk negatief effect op Bittervoorn en Kleine modderkruiper	Ja, onderzoek Waterspitsmuis. Nader onderzoek verblijfplaatsen	Niet noodzakelijk indien voldoende mitigerende maatregelen worden getroffen
	Mogelijk negatief effect op Waterspitsmuis, op vleermuizen en op jaarrond beschermde nesten van vogels	vleermuizen* en jaarrond beschermde nesten in bomen en onder bruggen alleen als bomen worden gekapt of bruggen worden verbouwd / vervangen	
<i>Ecologische Hoofdstructuur</i>	Geen	Geen	N.v.t.

* In verband met de doorgaans lange doorlooptijd van vleermuisonderzoeken wordt geadviseerd om zo spoedig mogelijk te starten met dit nader onderzoek.

tabel 2: samenvatting conclusies uit: *Tauw bv, Ecoscan gemaal nabij ARK en peilverlaging Haarrijn tussen ARK en Thematerkade*

3.10 Cultuurhistorie en archeologie

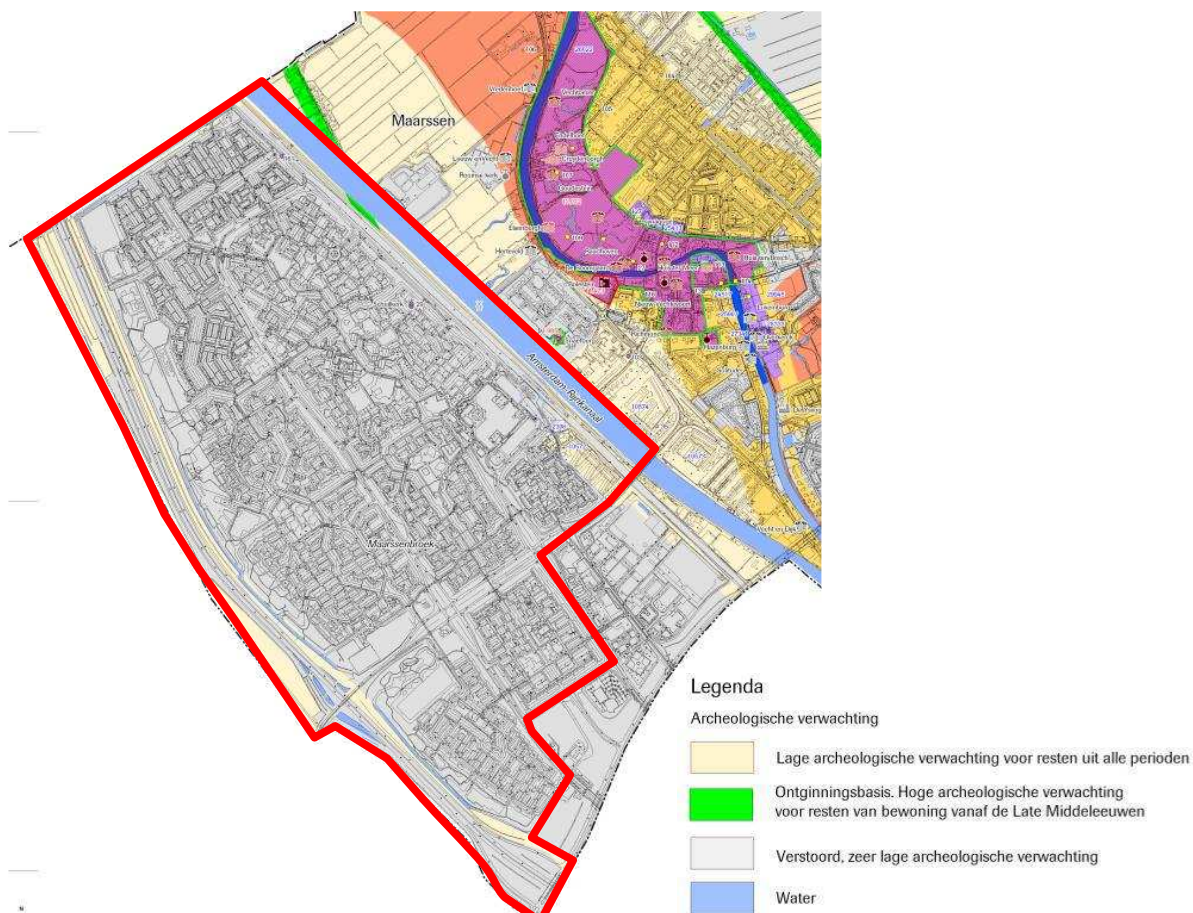
Cultuurhistorisch-geografische en (Steden)bouwkundige waarden

Het plangebied is een woongebied dat vanaf de 1970 is gerealiseerd. Hierdoor zijn er geen specifieke noemenswaardige cultuurhistorische waarden en structuren aanwezig.

Archeologische Waarden

Voor de gemeenten Maarssen, Loenen, Abcoude en Breukelen is in 2009 een verwachtings- en beleidsadvieskaart met bijbehorende rapportage opgesteld door ADC Heritage. Deze kaart en het onderzoek zijn in plaats van de Interactieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) te gebruiken, omdat het een gedetailleerdere beschrijving geeft dan de IKAW. De archeologische verwachtingskaart is 'een voorspellingskaart waarop verwachtingen met betrekking tot de situering van (nog) onbekende archeologische vindplaatsen zijn vertaald in termen van vlakken en zones'. Op de kaart worden zones aangegeven met verschillende verwachtingen: hoge, middelhoge of lage verwachting en indien van toepassing zeer laag. Zelfs bij een zeer lage verwachting is er een kans om archeologische resten tegen te komen.

Een uitsnede van de verwachtingskaart staat aangegeven in afbeelding 17. De hoge archeologische verwachtingen zijn met name buiten het plangebied langs de Vecht te vinden. Het plangebied zelf is grotendeels verstoord door de aanwezige bebouwing. Door deze verstoring is er een zeer lage archeologische verwachting. Aan het Amsterdam-Rijnkanaal en aan de A2 zijn gebieden gelegen met een lage archeologische verwachting voor resten uit alle perioden. Tenslotte is er een deel aan het Amsterdam-Rijnkanaal dat een hoge verwachting heeft voor resten van bewoning vanaf de Late Middeleeuwen.



afbeelding 17: Archeologische verwachtingkaart gemeente Maarssen

Het grondgebied van de gemeenten Maarssen, Breukelen, Loenen en Abcoude bevindt zich op de overgang van het rivierengebied naar het westelijke veengebied. In het oosten en noordoosten van de gemeente Maarssen zijn dekzandruggen uit het Pleistoceen minder dan 2 meter beneden maaiveld gelegen.

Het bestemmingsplan 'Maarssebroek Woongebied' betreft een conserverend plan. Archeologie zal hierdoor naar verwachting geen problemen opleveren. Voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied dient met archeologie wel rekening te worden gehouden. In het kader van de wijzigingsbevoegdheid voor de woningbouwlocatie aan de Haarrijnweg 5 wordt nader aandacht besteed aan het aspect archeologie.

4 Relevante beleidskaders

4.1 Rijk

Nota Ruimte (2006)

De Nota Ruimte bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij is gekozen voor 'decentraal wat kan, en centraal wat moet'. Meer dan voorheen focust het Rijk zich op de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) van Nederland. Met ruimtelijke hoofdstructuur in algemene zin wordt bedoeld op de gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal ruimtelijk belang acht. Voor Maarssenbroek is daarbij relevant de ligging in het stedelijk netwerk Randstad Holland.

In de nationale stedelijke netwerken gaat het om een mix van versterking van de stedelijke dynamiek en tegelijk de waarborging van veiligheid en ruimtelijke kwaliteit. Maarssen moet als dorp dus veilig en aantrekkelijk zijn om te voldoen aan de eisen die bewoners, bedrijven, instellingen en bezoekers aan de dorp stellen. Hoe Maarssenbroek veilig en aantrekkelijk is en blijft is nader beschreven in de gemeentelijke Structuurvisie (beschreven in paragraaf 4.3).

Nota Mobiliteit (2006)

De Nota Mobiliteit geeft de nationale visie op het verkeers- en vervoersbeleid weer tot 2020. Goede bereikbaarheid is een voorwaarde voor de sociale en economische ontwikkeling in Nederland. Op haar beurt creëert die ontwikkeling weer nieuwe mobiliteit. Hoofddoel van de Nota Mobiliteit is daarom verbetering van de betrouwbaarheid van het verkeerssysteem (weg, water, spoor, lucht) van deur tot deur binnen de maatschappelijke randvoorwaarden op het gebied van de veiligheid en de kwaliteit van de leefomgeving. Mobiliteit mag, maar niet altijd en overal. Mensen moeten mobiel kunnen zijn om maatschappelijk te kunnen participeren.

De rijksoverheid heeft de ambitie om de verkeersveiligheid verder te verbeteren. De toegenomen verkeersveiligheid in Nederland is de laatste periode vooral te danken aan het toepassen van de principes van Duurzaam Veilig. Uitgangspunt is dat de verkeersdeelnemers feilbaar en kwetsbaar zijn, en dat hun gedrag en de inrichting van het verkeerssysteem (weg, wegomgeving en voertuig) daarop is afgestemd.

Voor de infrastructuur in het plangebied zijn de uitgangspunten van Duurzaam Veilig ook herkenbaar. Dit houdt bijvoorbeeld een verdeling in van de wegen in verblijfsgebieden en verkeersaders. Bij verkeersaders is de hoofdfunctie het afwikkelen van het doorgaande verkeer. Bij verblijfsgebieden is de afwikkeling van het autoverkeer ondergeschikt aan de overige functies en geldt vaak een snelheid van maximaal 30 km/uur.

Maarssenbroek heeft verschillende vormen van infrastructuur, zowel voor automobilisten als voor fietsers en voetgangers. Hierbij is vaak een scheiding tussen langzaam en snel verkeer om de veiligheid te waarborgen, of is de auto 'te gast' op een erf. De verkeerssituatie is verder uitgewerkt in paragraaf 3.4 Verkeer.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het plan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding.

In het Nationaal Waterplan geeft het Rijk aan dat wordt vastgehouden aan de ingezette koers voor het reduceren van verontreinigende stoffen in het oppervlaktewater, namelijk een combinatie van de principes: aanpak bij de bron, hergebruik, zuivering en 'de vervuiler betaalt'. Meer dan voorheen wordt aandacht gegeven aan de inrichting van het watersysteem. De sanering van bronnen wordt zoveel als mogelijk landelijk of Europees aangepakt. Het uitvoeringsprogramma diffuse bronnen wordt voortgezet. Het vergunnen van lozingen wordt zo veel als mogelijk vervangen door algemene regels. Om gebiedspecifieke differentiatie mogelijk te maken gaat het nationaal waterplan voort op de reeds ingeslagen weg om aan bevoegde instanties ruimte te laten om met maatwerkvergunningen aanvullende bescherming van het watersysteem te realiseren.

In Maarssenbroek is een waterstelsel gelegen die verschillende wijken met elkaar verbindt of van elkaar scheidt. De watersituatie is beschreven in paragraaf 3.6.

Nota Natuur, Bos en Landschap in de 21e eeuw (2000)

In de Nota Natuur, Bos en Landschap in de 21e eeuw (Natuur voor mensen, mensen voor natuur) wordt het beleidskader geschetst voor natuur, bos, landschap en biodiversiteit voor de periode tot 2010.

De hoofddoelstelling voor het natuurbeleid is: behoud, herstel, ontwikkeling en duurzaam gebruik van natuur en landschap als essentiële bijdrage aan een leefbare en duurzame samenleving. Het gaat om natuur en landschap voor en door mensen. Dit komt in essentie neer op:

- realiseren van de ecologische hoofdstructuur (EHS) en het op onderdelen versterken hiervan met een accent op 'natte onderdelen' en op verbetering van de ruimtelijke samenhang en de milieukwaliteit;
- versterken van de landschappelijke identiteit en kwaliteit en voortzetten/uitbouwen van het beleid met betrekking tot groen om de stad met het oog op meervoudig ruimtegebruik en ontwikkelingsgerichte landschapsaanpak;
- inzetten op behoud en duurzaam gebruik van biodiversiteit, zowel nationaal als internationaal.

In paragraaf 3.6 is de groenstructuur beschreven en is de ligging ten opzicht van de ecologische hoofdstructuur aangeven.

Nationaal Milieubeleidsplan 4 (2001)

Het toepassen van duurzaam gebruik van natuurlijke hulpbronnen bij het bouwen van woningen en bedrijven is één van de strategieën die zijn genoemd in het Nationaal Milieubeleidsplan. Deze duurzaamheidsstrategie is meegenomen bij de ontwikkelingen zoals die vermeld staan in paragraaf 3.3.

Nota Belvédère (1999)

In de Nota Belvédère (juli 1999) geeft het Rijk te kennen dat de cultuurhistorische identiteit van gebieden sterker richtinggevend moet worden voor de ruimtelijke inrichting. Het Rijk streeft naar ontwikkelingsgericht inzetten van bestaande cultuurhistorische kwaliteiten, waarbij vervlechting van cultuurhistorie in het ruimtelijke ordeningsbeleid uitgangspunt vormt. In de ruimtelijke inrichting dienen de cultuurhistorische waarden niet alleen herkenbaar te blijven, maar ook te worden versterkt. De doelstellingen zijn:

- het erkennen en herkenbaar houden van cultuurhistorische identiteit;
- het versterken en benutten van de kwaliteit van cultuurhistorisch waardevolle gebieden;
- het scheppen van voorwaarden voor initiatieven van derden;
- het verspreiden van kennis, het toegankelijk maken en het stimuleren van inspiratie voor inrichting en ontwerp;
- het verbeteren van de samenwerking tussen overheden en derden;
- het beter gebruik maken van bestaand instrumentarium.

In paragraaf 3.10 'Cultuurhistorie en archeologie' is aangegeven dat in het woongebied Maarssenbroek geen bijzondere (steden)bouwkundige en archeologische waarden aanwezig zijn.

4.2 Provincie en regio

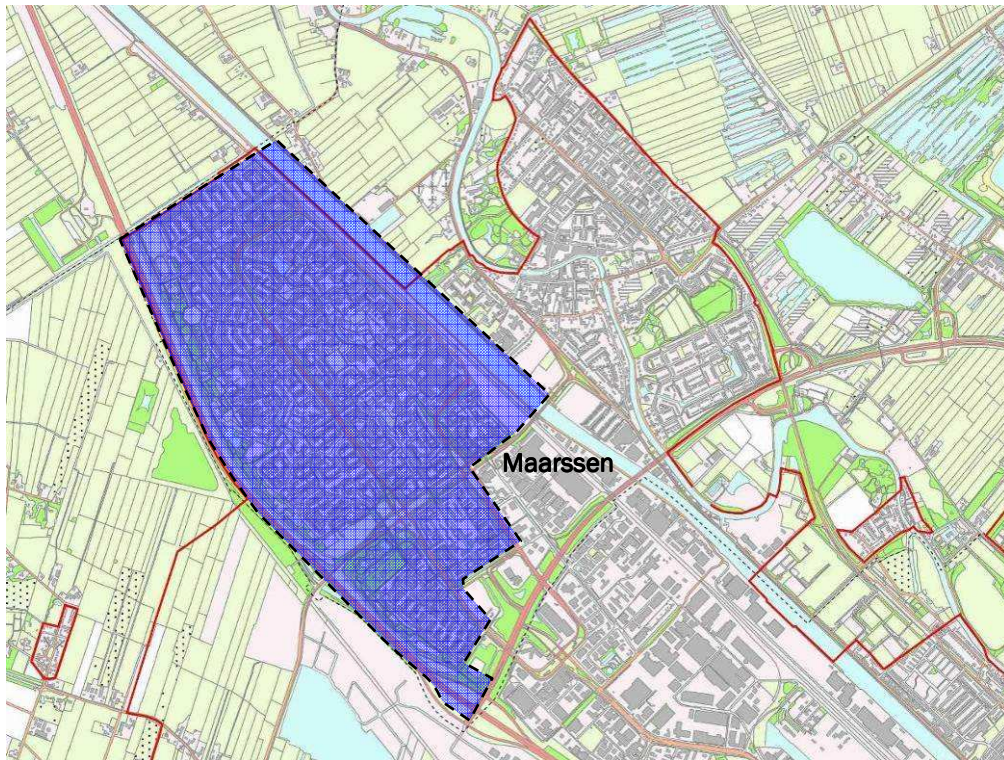
Streekplan Utrecht (2005-2015) en Handleiding bestemmingsplannen 2006

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid staan in het Streekplan Utrecht 2005-2015 van 13 december 2004 (vastgesteld door provinciale staten)

Het streekplan is 'omgezet' naar een (verplichte) structuurvisie, maar is inhoudelijk niet gewijzigd. Het verwoordt het provinciale beleid voor wat betreft de ruimtelijke ordening van de Provincie Utrecht. De provincie streeft naar zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij gaat het om efficiënt, intensief, duurzaam en meervoudig gebruik van de ruimte. Voor bestaand stedelijk gebied is de ambitie nadrukkelijk gericht op stedelijke vernieuwing en kwaliteitsvergroting. Dit heeft geleid tot een ruimtelijk beleid dat compactheid van bebouwingskernen nastreeft. Rode contouren zijn hierbij een belangrijk en doelmatig sturingselement.

Ontwikkelingen die binnen de rode contour passen en voldoen aan het kwalitatief en kwantitatief ruimtelijk beleid uit het streekplan (behoud van kwaliteiten en waardevolle structuren, voldoende ruimte voor groen en water), worden beschouwd als passend in het proces van vernieuwing en functieaanpassing van de kernen.

Grotendeels is het plangebied binnen de in afbeelding 18 aangegeven rode contour gelegen. Alleen een deel van het Amsterdam-Rijnkanaal valt buiten de rode contour.



afbeelding 18: rode contour Maarssen

In de 'Handleiding bestemmingsplannen (2006)' is uitvoering gegeven aan het Streekplan. In het beleidsdeel van de Handleiding bestemmingsplannen (2006) worden richtinggevende beleidsuitspraken uit het streekplan verder uitgewerkt. Deze beleidsregels geven richtlijnen voor het maken van verantwoorde ruimtelijke keuzes. In het service-deel van de Handleiding bestemmingsplannen is een verdere toelichting opgenomen.

Onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening vormden het streekplan en de Handleiding bestemmingsplannen samen het beoordelingskader voor bestemmingsplannen en hierop gebaseerde uitwerkings- en wijzigingsplannen. Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 is de directe doorwerking van deze plannen in de bestemmingsplannen vervallen. De provincie zal het streekplan en de Handleiding bestemmingsplannen echter blijven gebruiken als kader voor de beoordeling van ruimtelijke plannen.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009

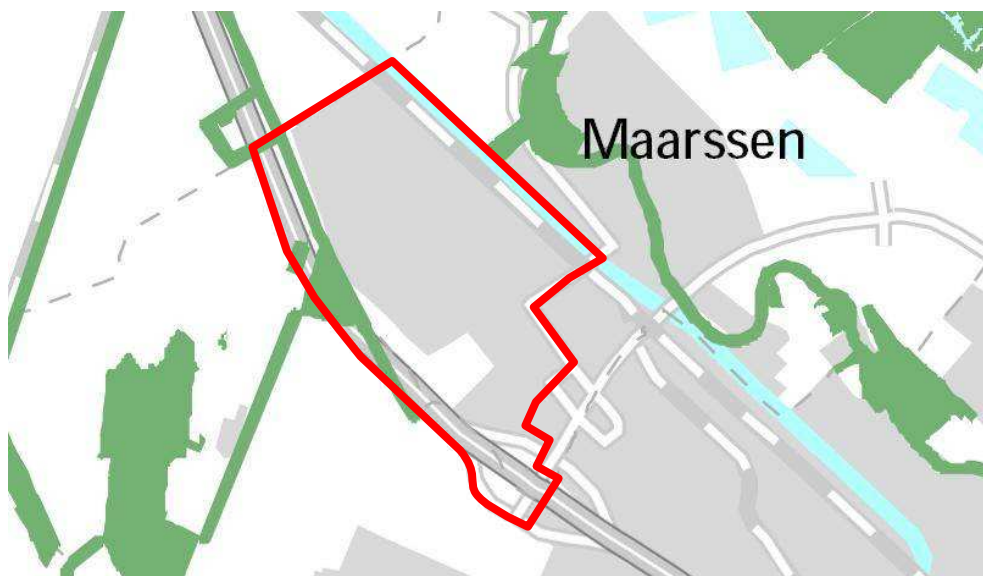
Het doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen en beheersverordeningen, in acht moeten worden genomen. Provinciale Staten heeft de PRV op 21 september 2009 vastgesteld.

Per onderwerp is hieronder beschreven of de verordening op dat punt overeenkomt met dit bestemmingsplan. Een aantal onderwerpen is van toepassing op de A2 en het Amsterdam-Rijnkanaal. Het plan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen op het gebied van de snelweg en het kanaal. Voor de uitbreiding van de snelweg is een projectbesluit opgesteld en voor het kanaal zijn geen ontwikkelingen gepland. Daardoor zullen de onderwerpen die alleen op deze delen van het plangebied van invloed zijn niet verder worden beschreven.

De onderwerpen die van invloed zijn op het overige plangebied staan hieronder beschreven.

Groene contour

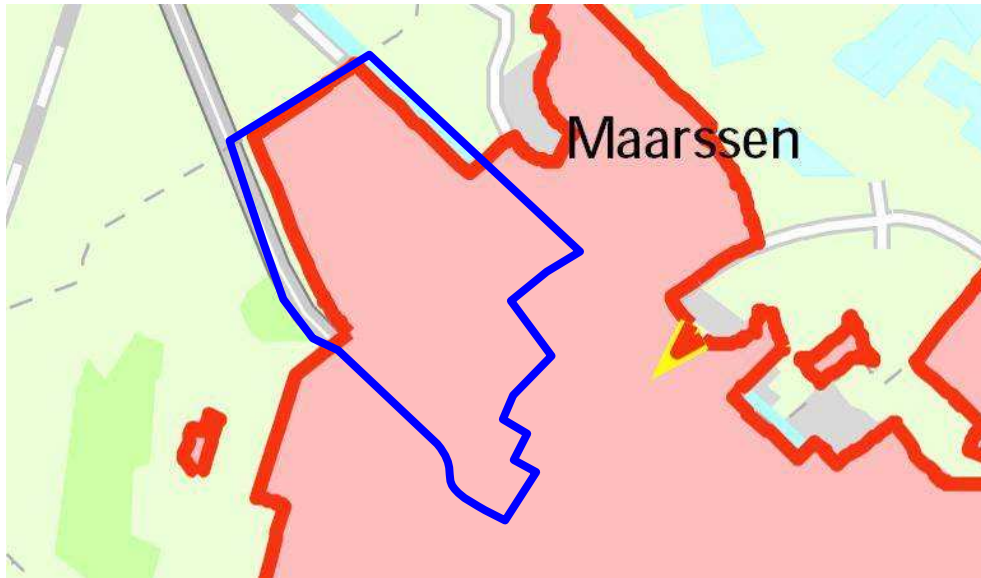
Binnen het met groen aangegeven gebied in afbeelding 19 zijn geen ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan die wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied significant aantasten. Significante aantasting van de ruimtelijke waarden is alleen mogelijk wanneer de ontwikkelingen van groot openbaar belang zijn en er geen reële alternatieven zijn, de schade zoveel mogelijk wordt beperkt door mitigerende maatregelen en als deze maatregelen onvoldoende zijn moet de resterende schade worden gecompenseerd door inrichting van nieuwe natuur elders. De groene contour is in het plan leidend geweest voor de groenbestemming.



afbeelding19: groene contour

Stedelijk gebied

Binnen het bestemmingsplan zijn geen bedrijventerreinen gelegen en ook niet toegestaan. Realisering of herstructurering van bedrijventerreinen is dus niet aan de orde. Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Binnen het stedelijk gebied is een ruimte voor stedelijke dynamiek.



afbeelding 20: stedelijk gebied

Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011

De Provincie Utrecht heeft uitwerking aan het nationale beleid gegeven en haar milieubeleid voor de provincie verwoord in het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011(PMP). Dit plan heeft als ondertitel meegekregen 'toekomstbestendig, ambitieus en haalbaar'. De ambitie in het Provinciaal Milieubeleidsplan richt zich vooral op het cluster duurzaamheid-klimaat-energie. Ruimtelijke ontwikkelingen worden op deze aspecten getoetst. Verder is de leefbaarheid de afgelopen jaren belangrijk geweest en de winst die op dit terrein geboekt is wil de provincie behouden. De ambitie is ook om trends op tijd op te pikken, zoals de nadruk op gezondheid als doel van het brede milieubeleid. Bestaande (wettelijke) normen blijken niet altijd volledige bescherming te bieden voor de gezondheid van mens en natuur.

Strategisch Mobiliteitsplan Provincie Utrecht (SMPU)

Het verkeer- en vervoerbeleid van de provincie Utrecht is vastgelegd in het SMPU 2004-2015, dat is geactualiseerd in het SMPU+ (2007):

- realiseren van een doelmatig verkeers- en vervoersysteem om de bereikbaarheid in en van de provincie Utrecht en de Randstad te waarborgen;
- verbeteren van de veiligheid van het verkeers- en vervoersysteem voor gebruikers en omwonenden;
- verminderen van de negatieve effecten van verkeer en vervoer op de kwaliteit van de leefomgeving.

De provincie wil de veiligheid en sociale leefkwaliteit in kernen verbeteren door provinciale wegen binnen de bebouwde kom in te richten als erftoegangsweg, dus een weg met een maximale snelheid van 30 km per uur. Een ander nieuw beleidsaccent is het verder verbeteren van de sociale veiligheid van fietspaden en bushaltes.

Maarssenbroek is onderverdeeld in verblijfsgebieden en verkeersgebieden. Hierdoor zijn zowel veiligheid als een goede doorstroming van het verkeer gewaarborgd.

Provinciaal Waterplan 2010-2015

In het Waterplan 2010-2015 is het provinciale beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie Utrecht weergegeven. Het Waterplan heeft als ondertitel: richting robuust. Duurzame en robuuste watersystemen zijn nodig voor het waarborgen van een aantrekkelijke woon-, werk- en leefomgeving. In het Waterplan worden drie hoofdthema's onderscheiden:

- Veiligheid: met aandacht voor preventie, gevolgenbeperking en rampenbeheersing bij overstromingen.
- Kwaliteit en kwantiteit: met aandacht voor voldoende en schoon oppervlakte- en grondwater en water voor natuur.
- Gebruik en Beleving: met aandacht voor mooier water, veilig vaar- en zwemwater.

Bij het Waterplan hoort het Deelplan Kaderrichtlijn Water (KRW). Hierin staan de provinciale kaders voor de kwaliteit van oppervlaktewater en de maatregelen die de provincie zelf neemt ten aanzien van het grondwater.

Het plangebied heeft op basis van het Waterplan de functie 'stedelijk gebied'. De inrichting en het beheer in deze gebieden zijn primair gericht op bebouwing en infrastructuur. De bij deze functie horende doelstellingen voor het waterbeheer zijn de volgende:

- een voor bebouwing en infrastructuur gewenste grondwaterstand om zakking te voorkomen en droge voeten te houden (GGOR);
- verbeteren van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het watersysteem;
- streven naar het waar mogelijk afkoppelen bij nieuwbouw en stadsvernieuwing en naar maximaal afkoppelen bij rioolvervanging of herinrichting in bestaande wijken, tenzij grondslag of inrichting het niet toelaat, bijvoorbeeld als uitvloeisel van de integrale afweging voor de Utrechtse Heuvelrug;
- op de Utrechtse Heuvelrug moet integraal beoordeeld worden op welke wijze het hemelwater afkomstig van verhardingen afgevoerd wordt. De opties zijn afkoppelen, infiltreren in de bodem, lozen op oppervlaktewater of aansluiting op het riool;
- buiten de KRW-waterlichamen geldt: voldoen aan de ecologische normdoelstellingen van minimaal het laagste niveau in bestaande wijken.

Samenwerken met hart voor de toekomst - Samenwerkingagenda Provincie Utrecht – Maarssen

In februari 2008 heeft de provincie Utrecht met iedere gemeente een samenwerkingsagenda afgesloten. Hiermee wordt een extra impuls gegeven aan zaken die provincie en gemeente van belang achten en die leiden tot maatschappelijke resultaten. De samenwerkingsagenda omvat zowel algemene als gemeentespecifieke onderwerpen. Voor het 'bestemmingsplan Maarssenbroek Woongebied' zijn de volgende afspraken van belang:

- Wel Thuis: gemeenten dragen bij aan het programma Wel Thuis door een aanbod Wonen, Welzijn, Zorg te realiseren dat zowel kwalitatief als kwantitatief aansluit bij de vraag in de eigen gemeente;
- mogelijkheden bezien om van de Zuilense Ring een 80 km-weg te maken;
- overleg over de mogelijkheden van een rol voor de provincie bij het omzetten van kantoorruimte naar appartementen voor jongeren.

Regionaal structuurplan 2005 – 2015 (2005) en Uitvoeringscontract RSP (2007)

Het Bestuur Regio Utrecht (BRU) heeft op 21 december 2005 het Regionaal Structuurplan 2005-2015 (RSP) vastgesteld. Hierin staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich in de komende tien jaar moet gaan ontwikkelen op het gebied van wonen, werken, groen en bereikbaarheid. Het plan vormt de basis voor de in 2006 opgestelde uitvoeringscontracten tussen de gemeenten die samenwerken in het BRU. Voor het 'bestemmingsplan Maarssenbroek Woongebied' zijn de volgende onderdelen van toepassing:

- het streven naar een voorraad sociale huurwoningen van 30%;
- een financiële impuls voor de groen-recreatieve inrichting Otterspoor;
- prioritering van een aantal belangrijke infrastructuurprojecten, voor Maarssenbroek is dit de Utilitair/recreatieve verbinding Maarssenbroek – Haarrijn.

Regionaal Verkeers- en Vervoerplan 2005-2015 en Uitvoeringsafspraken RVVP (2007)

Het verkeers- en vervoerbeleid van het BRU richt zich op drie thema's: bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid. Rode draad in het beleid is dat het BRU zich uitspreekt tegen het ongelimiteerd faciliteren van de vraag naar verkeer en vervoer en kiest voor 'selectieve bereikbaarheid'. Er wordt prioriteit gegeven aan een betere benutting van het bestaande net, verschuiving van verkeersdruk naar perioden buiten de spits en de bereikbaarheid van kerngebieden zoals het centrum van Utrecht.

In de uitvoeringsafspraken voor infrastructuur die het BRU met de gemeenten heeft gesloten, zijn voor Maarssenbroek de volgende projecten onderscheiden:

- kwaliteitsverbetering en toegankelijkheid haltes OV. Het overgrote deel van de haltes krijgt voor 2011 een kwaliteitsimpuls en wordt toegankelijk gemaakt voor alle OV-reizigers;
- verbetering en uitbreiding ketenvoorzieningen. Uitbreiding fietsenstalling bij station Maarssenbroek;
- doorstroming regionaal wegennet;

- verbetering Kwaliteitsnet goederenvervoer.

Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!', Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Hierin staat in grote lijnen het waterbeheer voor de komende zes jaar beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving in het beheergebied kan worden uitgevoerd, samen met diverse andere organisaties. Verder bevat het waterbeheersplan een overzicht van de ambities en doelen van het waterschap voor 2010 tot en met 2015 en hoe deze te bereiken. Vier thema's vormen de leidraad van het plan:

- 1 Veiligheid.
- 2 Voldoende water.
- 3 Schoon water.
- 4 Recreatie, landschap en cultuurhistorie.

4.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Maarssenbroek

De Toekomstvisie Maarssenbroek is in november 2010 door de gemeenteraad van Maarssen vastgesteld. De Toekomstvisie Maarssenbroek legt nadruk op de volgende tien uitgangspunten:

- 1 Openbare ruimte met betekenis: de gemeente wil voorkomen dat de openbare ruimte verouderd of zelfs verloedert. Leefbaarheid en veiligheid staan centraal.
- 2 Maarssenbroek is en blijft geschikt voor gezinnen die er willen wonen: de gemeente ziet Maarssenbroek in de toekomst nog steeds als woonwijk waar gezinnen graag willen wonen en willen voldoen aan de eigentijdse woon- en leefwensen van hen en hun kinderen.
- 3 Maarssenbroek is ook geschikt voor ouderen die er willen blijven wonen: de gemeente wil dat bewoners die ouder worden en die willen blijven wonen in hun Maarssenbroek, dat ook kunnen.
- 4 Maarssenbroek benut bestaande kwaliteiten: de gemeente wil voortbouwen op waar Maarssenbroek sterk in is. De bestaande kwaliteiten moeten eigentijds, waar gewenst moeten nieuwe voorzieningen worden gerealiseerd voor ouderen en jongeren.
- 5 Maarssenbroek mobiliseert zijn sociale kracht: de gemeente vraagt bewoners en partners nadrukkelijk mee te doen en verantwoordelijkheid te nemen voor de eigen woonwijk.
- 6 In Maarssenbroek gaat het goed en kan het beter: de gemeente loopt niet weg voor de opgaven waar Maarssenbroek voor staat; ze worden benoemd en aangepakt.
- 7 Maarssenbroek bestaat uit veertien wijken: de gemeente houdt rekening met de verschillen tussen wijken en de opgaven waar zij voor staan en tegelijkertijd wordt gezocht naar ontwikkelingen die voor iedereen van belang zijn.
- 8 Korte en langere termijn: de gemeente wil de toekomstvisie vertalen in een uitvoeringsprogramma, zodat het niet alleen blijft bij 'papierambities' maar al op korte termijn concreet aan de slag wordt gegaan.

- 9 Positief geluid van bewoners laten horen: de gemeente gaat dit positievere beeld meer delen met anderen.
- 10 Gezichtsbepalend voor de nieuwe gemeente: de gemeente staat voor een zelfbewust Maarssenbroek dat trots is op haar plek en functie in de gemeente Stichtse Vecht.

De Toekomstvisie is als separate bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Ruimtelijke Structuurvisie Maarssen, Cultuurhistorie en kwaliteit (2005)

De Ruimtelijke Structuurvisie Maarssen, cultuurhistorie en kwaliteit, is in juli 2005 door de gemeenteraad vastgesteld. In de structuurvisie voor Maarssen staan de ambities voor de gemeente beschreven. Onderdeel van de Structuurvisie is een cultuurhistorische inslag, omdat dit in de ruimtelijke ordening een kwaliteitsverhogende en meer bepalende factor vormt. Ontwikkeling moet leiden tot versterking van bestaande waarden.

De Structuurvisie beschrijft dat Maarssenbroek een uitgesproken woongebied is, waarbij andere functies ondergeschikt zijn aan wonen. Voor woongebied Maarssenbroek geldt in de Structuurvisie dat op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, het voornamelijk gaat om twee zaken. Goed onderhoud van woningen en openbare ruimte, en het aanbrengen van verbeteringen voor met name verkeer en winkelcentra.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) 2008-2012

Vanuit de Nota Ruimte bestaat er de 'zorgverplichting' voor gemeenten om een Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan op te stellen. De gemeenten hebben niet een directe verplichting zoals provincie en regio die kennen. De gemeente moet zorg dragen voor het zichtbaar voeren van een 'samenhangend en uitvoeringsgericht verkeers- en vervoerbeleid, dat richting geeft aan de door het gemeentebestuur te nemen beslissingen inzake verkeer en vervoer'.

Welstandsnota (2010)

De gemeente Maarssen heeft haar welstandbeleid herzien in de Welstandsnota Maarssen Juni 2010. Woongebied Maarssenbroek is een soepel welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer van de samenhang binnen het hoofdbeeld van de stedenbouwkundige eenheden. Bouwplannen aan een achtergevel worden indien niet nadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte niet preventief getoetst. Nieuwe stedenbouwkundige eenheden worden zorgvuldiger bekeken. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van enige samenhang in het straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking, met inbegrip van materiaal en kleur.

De welstandsnota beschrijft de welstandscriteria die zoveel mogelijk aangehouden dienen te worden. Deze criteria zijn onderverdeeld in ligging, massa, architectonische uitwerking, materiaal en kleur en overige.

Beleidsnotitie Huisvesting bij Mantelzorgbestemmingsplan Mantelzorg

Het Mantelzorgbestemmingsplan is vastgesteld op 7 april 2008. Door de gemeente is de beleidsnotitie opgesteld waarin twee vormen van aan mantelzorg verbonden huisvesting mogelijk worden gemaakt, namelijk inwonen en wonen in afhankelijke woonruimte. Een verzoek wordt getoetst aan de volgende voorwaarden:

- vorm van mantelzorg; indien geen sprake is van een ouder-kindrelatie is nadere onderbouwing nodig;
- bij inwonen minimaal 12 m² woonruimte;
- afhankelijke woonruimte mag maximaal 80 m² groot zijn.

Om de uitgangspunten van deze beleidsnotitie planologisch te verankeren, is een (facet)bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan is bepaald dat mantelzorg een reden kan zijn voor vrijstelling/ontheffing. De bepalingen uit dat bestemmingsplan dienen te worden meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Deze regeling schept uitdrukkelijk niet de mogelijkheid om nieuwe bijgebouwen op te richten of bestaande uit te breiden. In dit plan gaat het alleen om verandering in het gebruik.

Plan van Aanpak project Uw huis, uw toekomst

Het Plan van Aanpak heeft als doel het vergroten van het bewustzijn bij ouderen (55+) over de eigen verantwoordelijkheid voor een prettige woontoeekomst door het tijdig doen van aanpassingen in de woning of door verhuizing. De nadruk ligt op het informeren van mensen over de mogelijkheden en de middelen voor aanpassingen van het eigen huis of over de mogelijkheden van verhuizen naar andere (kleinere/ zorg-) woningen. Het Plan van Aanpak is een vervolg op de Samenwerkingsagenda met de provincie Utrecht.

Natuur- en milieubeleidsplan 2008 - 2012

In het nieuwe Natuur- en milieubeleidsplan van Maarssen wordt beschreven hoe de kwaliteit van natuur en milieu in de jaren 2008 tot en met 2012 behouden en verbeterd kan worden. Doel is om daarmee een bijdrage te leveren aan een gezonde, prettige en duurzame leefomgeving in Maarssen. Maarssen neemt hiermee haar verantwoordelijkheid voor wat betreft de bescherming van natuur en milieu.

Het nieuwe beleidsplan is in 2009 vastgesteld en gaat uit van de totale kwaliteiten van natuur en milieu waarin we wonen, leven en werken. Per gebied worden de kansen in beeld gebracht die er liggen op het gebied van duurzaamheid, natuur en milieu.

De belangrijkste ambities van het Natuur- en milieubeleidsplan zijn:

- milieukwaliteiten zoals geluid en luchtkwaliteit op niveau houden;
- gebiedsgericht milieubeleid. Milieukwaliteiten aan laten sluiten bij het karakter van een gebied en daar waar mogelijk verbeteren;
- beschermen van schone bodems en voorkomen van een verslechtering van de bodemkwaliteit;

- behoud en versterking van de natuurfunctie;
- voortzetten van natuur- en milieueducatie.

Gemeentelijke handhavingsnota

In mei 2004 heeft de gemeenteraad de Gemeentelijke handhavingsnota vastgesteld. De gemeente Maarssen heeft met deze nota gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak, waarbij als uitgangspunt is gehanteerd dat bepaalde waarden gehandhaafd dienen te blijven (landschappelijke en/of cultuurhistorische), dan wel dat bepaalde gebieden qua veiligheid speciale aandacht dienen te krijgen. De prioritering op basis van gebieden is terug te vinden in de bestemmingsplannen en het toekennen van bestemmingen. De handhavingsnota bestaat uit drie onderdelen, namelijk:

- 1 beleidsuitgangspunten;
- 2 processchema;
- 3 uitvoeringsprogramma (nog nader op te stellen).

De Gemeentelijke handhavingsnota vervangt de handhavingsparagraaf van de bestemmingsplannen.

Gemeentelijk Rioleringsplan

In 2007 heeft de gemeente het Gemeentelijk rioleringsplan van Maarssen vastgesteld. Het plan bevat een beschrijving van de basisgegevens van de riolering, het oppervlaktewater, het afvoerend oppervlak e.d.

Maarssenbroek bestaat uit 14 bemalingsgebieden. Het grootste gedeelte is gescheiden gerioleerd. Daarnaast zijn twee gebieden voorzien van een verbeterd gescheiden stelsel en er is één gemengd stelsel. Het afval- en regenwater van Maarssenbroek wordt met behulp van gemalen afgevoerd naar het bemalingsgebied Maarssenbroeksedijk, van waaruit het onder vrij verval afstroomt naar de RWZI Maarssenbroek, gelegen aan de Sterrebaan in Utrecht.

Een gedeelte van het Busplein is aangelegd als gescheiden stelsel en heeft twee uitlaten op het oppervlaktewater. Vanwege het aangesloten vuile oppervlak is deze situatie onacceptabel bevonden door het hoogheemraadschap.

In het rioleringsplan zijn maatregelen opgenomen om te voldoen aan de doelstellingen van de Kaderrichtlijn Water. Voor het plangebied is de maatregel afkoppeling van hemelwater van toepassing. Daarnaast wordt het gebruik van bestrijdingsmiddelen verminderd.

Masterplan Sport Maarssen 2007-2012, Sportief Samen Leven in Maarssen

Het masterplan is een uitwerking op het raadsprogramma 'Trots op Maarssen'. De gemeente hecht er groot belang aan dat alle inwoners, ongeacht hun fysieke mogelijkheden, in staat zijn om een sport- of bewegingsactiviteit te kunnen beoefenen.

De Maarssense samenleving moet een sportieve samenleving worden waarbij speciale aandacht moet worden geschonken aan het aspect gezondheid en aan de doelgroepen jeugd, ouderen en gehandicapten. De Maarssense sportverenigingen zijn daarin een belangrijke partner voor de gemeente met een belangrijke (maatschappelijke) rol.

In het Masterplan Sport (2007) is aangegeven dat het beschreven beleid regelmatig gemonitord en geëvalueerd dient te worden. Om deze reden wordt het Masterplan Sport momenteel geëvalueerd. Hierin wordt gekeken naar wat er tot nu toe is bereikt en wat er nog op stapel staat voor 2011 en 2012. Naast de evaluatie wordt er ook vanaf 2013 een voorzichtige doorkijk naar de toekomst gegeven, waarbij het Olympisch Plan 2028 een inspirerende stip op de horizon biedt.

Uit de evaluatie blijkt dat er op het gebied van sport veel beleid is ontwikkeld en dat dit als succesvol wordt ervaren. Om deze reden wordt voorgesteld om dit beleid te continueren. Verder zijn in het evaluatierapport de beschikbare budgetten zoveel mogelijk bepaald. Hierbij gaat het met name om budgetten voor de periode na 2010 omdat deze in het Masterplan Sport nog niet waren bepaald.

Kindvriendelijke wijken waar spelen en bewegen veilig kunnen blijven uitgangspunt van het beleid. Ook het aanwezig zijn en bevorderen van voldoende en kwalitatief goede fiets- en wandelroutes blijft een belangrijk aandachtspunt met het oog op sportieve recreatie en actieve leefstijl.

In Maarssenbroek is een aantal sportvoorzieningen aanwezig. Deze zijn beschreven in paragraaf 3.5.

Bomenbeleidsplan

Het nieuwe bomenbeleidsplan is op 21 juni 2010 vastgesteld. De bijbehorende bomenverordening is op 13 augustus 2010 in werking getreden. Met het bomenbeleidsplan worden maatregelen aangereikt om te komen tot een duurzaam beheer van het bomenbestand met als doel het groen binnen de gemeente zoveel mogelijk te beschermen en behouden. Belangrijk gevolg van het nieuwe bomenbeleid is dat de regel-druk voor particulieren sterk vermindert, terwijl de belangrijkste bomen binnen de gemeente beter beschermd zijn.

Met het bomenbeleid wordt invulling gegeven aan een onderdeel van het raadsprogramma 2006-2010 'Trots op Maarssen', waarin is opgenomen dat groen binnen de gemeente erg belangrijk is en dat op structurele wijze beleid ten aanzien van bomen moet worden ontwikkeld.

Bomen leveren een grote bijdrage aan de uitstraling en kwaliteit van de openbare ruimte. In het bijzonder grote, volgroeide en waardevolle bomen. De gemeente wil zuinig zijn op het bomenbestand en deze zoveel mogelijk beschermen en behouden. Met het beleidsplan is dit goed geregeld voor de langere termijn. Karakteristieke bomen en de beeldbepalende bomenstructuren van Maarssen worden extra beschermd.

Beroepen en bedrijven aan huis

De laatste jaren vindt er een groei plaats in het aantal bedrijven/beroepen aan huis. Door de groei van zowel internet als de Utrechtse stedelijke agglomeratie zien inwoners van Maarssenbroek veel kansen voor de start van kleinschalige bedrijven aan huis. Echter, veel van deze bedrijven/beroepen hebben een grote verkeersaantrekkende werking. Dit, in combinatie met de reeds bestaande parkeerdruk en verkeersoverlast is ongewenst. Daarnaast bestaat de kans dat deze kleine bedrijven reclame-uitingen op perceel of gevel plaatsen die niet te rijmen vallen met de woonfunctie. Deze ontwikkelingen zijn aanleiding om duidelijk en helder te formuleren wat wel en wat niet gewenst is voor bedrijven/beroepen aan huis in Maarssenbroek woongebied.

Aard bedrijf/beroep

In principe is iedereen vrij om een bedrijf/beroep aan huis te starten. Er zijn echter wel restricties voor de aard en de grootte van het bedrijf/beroep. Het bedrijf/beroep moet vallen binnen milieucategorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijven/beroepen die vanuit milieu oogpunt (veel) hinder veroorzaken zijn niet toegestaan. Daarnaast mag het bedrijf/beroep geen grote verkeersaantrekkende werking hebben.

De verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte moet proportioneel zijn met een woning zoals dat in een woongebied verwacht mag worden. Is de werking buiten proportioneel voor een woongebied dan zal het bedrijf zich moet herhuisvesten op een andere, en daarvoor geschiktere locatie. Hiermee kunnen taxibedrijven, koeriersbedrijven, aannemersbedrijven waarbij onder andere het parkeren van de voertuigen in de woonwijk een probleem oplevert en webwinkels met een middelmatige tot zware haal- en brengfunctie geen gebruik maken van de bedrijf/beroep aan huis regeling.

Grootte bedrijf/beroep

De restricties rondom de grootte van het bedrijf/beroep zijn opgenomen in de regels voor Woningen bij de bedrijf aan huis regeling. Het is van belang dat het bedrijf/beroep ondergeschikt blijft aan de primaire functie van de woning, namelijk wonen.

Parkeren

Daarnaast dienen de aan huis verbonden bedrijven/beroepen zelf te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. Daarvoor zijn parkeernormen opgesteld. Dit houdt in dat door de vestiging van het bedrijfje er geen extra parkeerdruk op het openbaar gebied afgewenteld mag worden hetgeen inhoudt dat de komst van een extra auto gekoppeld moet zijn aan de komst van een extra parkeerplek op eigen terrein (afhankelijk van de norm). Mocht hierin niet kunnen worden voorzien dan is het niet mogelijk om gebruik te maken van de bedrijven/beroepen aan huis regeling. Een uitzondering hierop is dat het openbaar gebied dusdanig veel ruimte biedt, bijvoorbeeld omdat er sprake kan zijn van dubbel gebruik (overdag zijn veel bewoners werken waardoor er voldoende parkeer-ruimte voorhanden is), dat de extra parkeerbehoefte geen probleem hoeft op te leveren.

Gevelreclame

Bedrijven/beroepen aan huis mogen gevelreclame en reclameaanduidingen op het perceel plaatsen om duidelijk te maken dat er op dat specifieke adres een bedrijf gevestigd is. Echter, bezien moet worden of deze uitstraling te rijmen is met de woonfunctie.

De ruimtelijke uitstraling is een zwaarwegende factor in de bepaling of bedrijven/beroepen nog onder de woonbestemming kunnen vallen². Hierdoor zal de maatvoering van gevelreclame beperkt moeten blijven tot maximaal een halve vierkante meter. Deze reclame mag gedurende gangbaar geachte werkuren verlicht zijn.

Etalagefunctie en betalingen

Conform een rapport van de Kamer van Koophandel³ is het niet toegestaan om ter plaatste goederen te tonen en af te rekenen. Bij deze activiteiten is er sprake van detailhandel en strijdigheid van de vigerende bestemming.

2 Zie ook: KM 17 mei 1995, BR 1995, blz. 851, KB 25 juni 1993, BR 1993, blz. 711, Afdeling Rechtspraak Raad van State 18-2-1992, Gst. 6954, nr. 8, Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State 14-11-2001, Gst. 2002, 7157, nr. 9, Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State 15-2-2006, LJN: AV1819.

3 Toename internetverkoop in Gooi-, Eem- en Flevoland. Kamer van Koophandel, november 2007.

5 Ruimtelijk plan

5.1 Ruimtelijk concept

Algemeen

Zoals reeds in de inleiding is vermeld bestaat het plangebied grotendeels uit een woongebied. Hierbij wordt zoveel mogelijk gestreefd naar het behouden van de huidige situatie. Daarom is dit bestemmingsplan opgesteld met conservatieve bestemmingsregelingen.

Ontwikkelingen

Voor een aantal locaties in het plangebied zijn nieuwe ontwikkelingen voorzien. Deze ontwikkelingen zijn beschreven in paragraaf 3.3. Voor een deel van deze ontwikkelingen is reeds een planologische procedure doorlopen. Deze ontwikkelingen zijn daarom als ‘bestaande situatie’ in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor een aantal nieuwe ontwikkelingen. De meeste van deze ontwikkelingen passen binnen de bestemmingen die overgenomen zijn uit het vigerende bestemmingsplan. Ten behoeve van de ontwikkeling van de woningbouw aan de Haarrijnweg is een wijzigingsbevoegdheid met voorwaarden opgenomen. De fietsbrug over de A2 en de kinder- en naschoolse opvangmogelijkheden zijn mogelijk gemaakt door specifieke aanduidingen. Ten behoeve van het nieuwe gemaal is een bedrijfsbestemming opgenomen met de aanduiding ‘gemaal’.

Zoals hierboven is beschreven zorgt het plangebied voor een tweedeling in gebieden. Namelijk gebieden die behouden dienen te blijven en gebieden waar ontwikkelingen mogelijk zijn. Hieronder wordt beschreven hoe een en ander in de regels is vastgelegd.

5.2 Bestemmingsregeling

In deze paragraaf wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op de afzonderlijke bestemmingen.

Algemeen

Dit bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard. Het plan geeft actuele regels voor bebouwing en gebruik waarbij de bestaande situatie met de daarbij behorende rechten uitgangspunt was. Voor zover uitvoering van het bestemmingsplan een gemeentelijke taak is, ligt deze vooral op het vlak van beheer en handhaving van de regelingen.

Bij het opstellen van de bestemmingen en de bestemmingsplanregels zijn een zo eenvoudig en overzichtelijk mogelijke indeling en redactie nagestreefd. Voorts is het afgestemd op de standaard methodiek van de gemeente en de recent opgestelde bestemmingsplannen.

De inhoud en de methodiek voldoen aan de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de 'Standaard Vergelijkbare BestemmingPlannen' (SVBP 2008), de landelijke standaard voor het digitaal uitwisselbare en raadpleegbare plan.

In het plan zijn enkele afwijkmogelijkheden opgenomen voor ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders (het bevoegd gezag) kunnen hiervoor een omgevingsvergunning verlenen.

De regels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

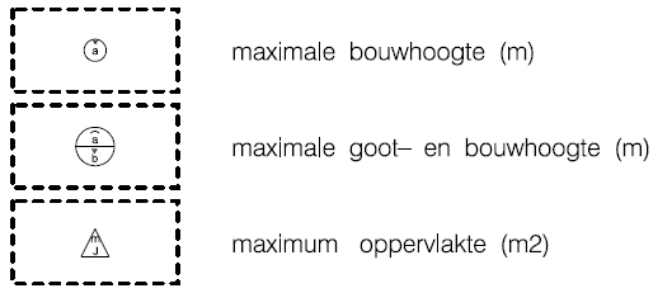
- Hoofdstuk I: Inleidende regels, waarin onder meer de begripsbepalingen, dat wil zeggen wat in dit hoofdstuk onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Daarnaast zijn de meetvoorschriften opgenomen, waarin de wijze van meten die in dit plan moet worden gehanteerd, is aangegeven.
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, waarin de op de kaart aan de gronden gegeven bestemmingen zijn verklaard, is bepaald waarvoor deze mogen worden gebruikt, wat hierop mag worden gebouwd en in welke vorm.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregeling, algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings-, wijzigings- en procedureregels.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotregel.

Naast de bestemmingsplanregeling gelden nog (vele) andere wettelijke regelingen voor het gebied. Deze wettelijke regelingen hebben veelal een geheel ander doel dan het bestemmingsplan. Dit betekent dat deze wetgeving naast het bestemmingsplan blijft staan en van toepassing is. Het bestemmingsplan laat deze wettelijke regelingen derhalve onverlet.

Een en ander betekent in de praktijk dat bij het opstellen van het bestemmingsplan bezien dient te worden in hoeverre er ruimtelijk relevante wetgeving is, die van invloed kan zijn op de inrichting van het bestemmingsplan. Het kan daarbij ook zo zijn dat een bepaalde handeling, hoewel het bestemmingsplan deze handeling toelaat, op grond van deze wetgeving niet toelaatbaar is of dat voor die handeling eerst nog een onthefing noodzakelijk is.

Maatvoeringsaanduidingen

In afbeelding 21 zijn de drie verschillende maatvoeringsaanduidingen opgenomen die ook op de verbeelding voorkomen. In de legenda staat de verklaring. Met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' wordt, zoals de naam al aangeeft, alleen de bouwhoogte vastgelegd. Platte daken zijn toegestaan tot deze hoogte. De aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' regelt zowel de goothoogte als de bouwhoogte. Boven de maximale goothoogte is alleen een kap toegestaan. Platte daken zijn mogelijk, maar dan tot de aangegeven goothoogte. Met de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' is aangegeven tot welke oppervlakte gebouwen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak. Indien geen maximum oppervlakte is opgenomen mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.



afbeelding 21: maatvoeringsaanwijzingen

De bestemmingen

In het plangebied zijn 26 bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

Bedrijf (artikel 3)

Deze bestemming is toegewezen aan de bestaande bedrijven en nutsvoorzieningen die niet zijn gelegen op een bedrijventerrein. Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken volgens de op de verbeelding en in de regels opgenomen bouwregels. Buiten het bouwvlak is ruimte voor verharding, ontsluiting, parkeren, manoeuvreren, laden en lossen en dergelijke. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan. Het gaat binnen dit plan om een viertal bedrijfsfuncties, te weten twee gemalen (één bestaande en één nog nieuw te bouwen), een tankstation en een nutsvoorziening.

Bedrijven in de categorie 1 en 2 zijn toegestaan zoals die voorkomen op de als bijlage opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Dit zijn bedrijven die voor wat betreft geluidproductie, verkeersaantrekkende werking, gevaar, stof en dergelijke in de nabijheid van woningen kunnen worden geplaatst. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande bedrijven in het plangebied.

Bedrijfsfuncties, die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd maar die qua milieuhinder vergelijkbaar zijn met categorie 2 bedrijven, worden ook bij recht toegestaan. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de Staat van bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijven kan worden gewijzigd, indien en voor zover een wijziging van de milieubelasting van de desbetreffende typen van bedrijven daartoe aanleiding geeft.

Centrum (artikel 4)

Binnen deze bestemming zijn de diverse voorzieningen ondergebracht. Het gaat daarbij om winkels, horeca, kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, cultuur & ontspanning, sport, bedrijven en (gestapelde) woningen en ondergeschikte voorzieningen zoals wegen, parkeren, verblijfsgebieden, groen en water.

De centrumfuncties zoals, winkels, dienstverlening en horeca, worden veelal uitgeoefend op de eerste bouwlaag (begane grond) en de 2^e bouwlaag, met in de daarboven gelegen verdiepingen eventueel de woonfunctie en/of kantoren.

Binnen Winkelcentrum Bisonspoor bevinden de centrumfuncties zich ook op de 1^e en 2^e bouwlaag. De daarop volgende bouwlagen bevatten kantoren en maatschappelijke voorzieningen zoals onderwijs.

Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken volgens de op de verbeelding en in de regels opgenomen bouwregels. Binnen de bestemming geldt een maximum voor het aantal toegestane vierkante meters kantoorruimte. Hiervan mag worden afgeweken na instemming van Bestuur Regio Utrecht (BRU). Wonen is alleen toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven vlakken met de aanduiding 'wonen'.

Detailhandel – 1 (artikel 5)

Het betreft hier alleen de supermarkt (Lidl) aan de Reigerskamp 610. Deze bestemming is hier opgenomen aangezien de locatie geen onderdeel uitmaakt van een centrumgebied.

Bebouwing is toegestaan binnen het bouwvlak volgens de op de verbeelding en in de regels opgenomen bouwregels. Deze regeling sluit voor de detailhandel aan op de regelingen die gelden voor de detailhandel die zijn opgenomen onder de bestemming 'Centrum'. Verder zijn woningen toegestaan in de 2^e bouwlaag. Op de verbeelding is een maximum verkoopvloeroppervlak opgenomen om te voorkomen dat de magazijnruimte van de Lidl gebruikt gaat worden als verkoopruimte.

Garage en Bergplaats (artikel 6)

De gronden met de bestemming 'Garage en Bergplaats' zijn bestemd voor het stallen van motorvoertuigen en andere vervoermiddelen voor privé gebruik. Daarnaast is het ook mogelijk om goederen voor privé gebruik te stallen en op te bergen.

Gemengd – 6 (artikel 7)

Deze bestemming regelt specifiek het kantoorgebouw waarin ook maatschappelijke functies gevestigd kunnen zijn. Het betreft voornamelijk kantoren en een kinderdagopvang.

Gemengd – 7 (artikel 8)

Deze bestemming regelt specifiek het multifunctionele stationsgebouw met de daarin aanwezige diverse functies. Het betreft voornamelijk kantoren, dienstverlening, detailhandel en horeca. Wonen is hier niet toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'terras' is een terras toegestaan en mag buiten het bouwvlak één gebouw in de vorm van een kiosk worden gebouwd.

Gemengd – 8 (artikel 9)

Binnen deze bestemming zijn de verschillende functies opgenomen die voorkomen in de wijk Duivenkamp, zoals maatschappelijke, kantoren, zorgfuncties en wonen.

Groen – 1 (artikel 10)

Deze bestemming regelt het openbaar groen met de daarbij behorende voorzieningen zoals deze vaak voorkomen in bijvoorbeeld een plantsoen. Speelvoorzieningen zijn hier toegestaan. Ook het park, met daarin het Superspeelspoor, valt er in zijn geheel onder.

Het parkeren van motorvoertuigen, waaronder auto's en dergelijke, is binnen bestemming niet toegestaan, ook niet op eventueel aangebrachte verhardingen. Het parkeren van een voertuig is niet 'ten dienste van' de groenbestemming. Een wandel- en fietspad daarentegen wel. Burgemeester en wethouders kunnen evenwel voor het afwijken van de bestemming een omgevingsvergunning verlenen voor het aanleggen van parkeerplaatsen.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Groen – 1' naar 'Wonen' zonder bouwvlak.

Groen – 2 (artikel 11)

Deze bestemming regelt het bermgroen langs de wegen. Binnen dit groen zijn ook billboards, wegen, voet- en fietspaden en geluidwerende voorzieningen toegestaan.

De bouwhoogte van bouwwerken mag binnen deze bestemming niet meer dan 10 m bedragen. Voor lichtmasten geldt echter dat deze niet hoger dan 15 m mogen zijn.

Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Groen – 2' naar 'Wonen' zonder bouwvlak.

Maatschappelijk (artikel 12)

Deze bestemming is opgesteld om maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken. Binnen deze bestemming komen bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven voor. Daarnaast zijn door middel van aanduidingen een kinderboerderij, een milieu-educatief centrum en zelfstandige horeca(ondernemingen) toegestaan.

Deze maatschappelijke bestemming, maar ook de maatschappelijke bestemmingen in artikel 13 'Maatschappelijk – Dierenpension' en artikel 14 'Maatschappelijk – Zorginstelling', hebben gelimiteerde ontwikkelmogelijkheden voor uit- en nieuwbouw. In het bestemmingsplan Maarssenbroek Woongebied uit 2000 hadden maatschappelijke voorzieningen en bedrijven in verband met onder andere de hoge parkeerdruk gelimiteerde ontwikkelmogelijkheden gekregen. De lijn wordt vanwege de voortdurende parkeerdruk gerespecteerd in het voorliggend bestemmingsplan. Zodoende is de in dit bestemmingsplan opgenomen regeling een omzetting van de regeling uit 2000.

In het bestemmingsplan Maarssenbroek Woongebied uit 2000 zijn bebouwingspercentages opgenomen ten einde het limiteren van ontwikkelmogelijkheden. Gebleken is dat de percentages moeilijk toetsbaar zijn.

Hierdoor zijn de percentages in het nieuwe plan omgezet naar oppervlakte meters. Voor de hanteerbaarheid van de oppervlaktematen zijn alle maten per 25 meter naar boven afgerond.

In het bestemmingsplan van 2000 zijn bebouwingspercentages op de verbeelding gekoppeld aan clusters van percelen. Hierdoor kon er binnen het cluster geschoven worden met ontwikkelmeters van het ene naar het andere perceel. In het nieuwe plan is dit beleid losgelaten omdat uitbreiding van de een niet ten koste mag gaan van uitbreiding van de ander. Hiervoor zijn de maximale clusterbebouwingspercentages vertaald naar maximale perceelontwikkelmeters (zie bijlage 2 voor de vertaling van de clusterbebouwingspercentages). De vertaling is gedaan door het optellen en daarna verrekenen met de percentages uit 2000 van:

- 1 de oppervlakte van het huidige kadastrale perceel of, bij een gemeentelijk perceel, de grond die alleen gebruikt wordt door en alleen bedoeld is voor de gebouwen op het perceel;
- 2 de resterende gronden van het cluster gedeeld door het aantal percelen.

Op de verbeelding is echter gekozen om de totale ontwikkelmogelijkheid per cluster weer te geven. Alleen op deze manier kan een bepaalde mate van flexibiliteit verkregen worden zodat gebruikersgrenzen tussen (gemeentelijke) percelen, indien nodig, aangepast kunnen worden.

Een aantal afwijkingen op de geschetste methode worden veroorzaakt doordat deze buiten de bestemmingsgrenzen uit 2000 vallen of in 2000 een andere bestemming hadden en daardoor niet gekoppeld waren aan bebouwingspercentages. Hierbij is voor de afwijkingen zoals het politiekantoor en de M-ZOI bestemmingen een bebouwingspercentage van 40, 50 of 60% omgezet in meters. Deze percentages zijn in lijn met het beleid uit 2000. De percentages van de afwijkingen zijn tot stand gekomen door de huidige en feitelijke percentages van de bestemmingsvlakken uit te rekenen en naar boven af te ronden.

Maatschappelijk – Dierenpension (artikel 13)

De bestemming 'Maatschappelijk – Dierenpension' wijkt af van de bestemming 'Maatschappelijk'. De bestemming 'Maatschappelijk – Dierenpension' is bestemd voor de opvang van dieren. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in de toekomst hier maximaal 20 grondgebonden woningen te kunnen realiseren. Hiertoe is het perceel voorzien van een aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' om dit in de toekomst mogelijk te maken.

Maatschappelijk – Zorginstelling (artikel 14)

De bestemming 'Maatschappelijk – Zorginstelling' wijkt af van de bestemming 'Maatschappelijk'. De bestemming 'Maatschappelijk – Zorginstelling' is voornamelijk bestemd voor zorgwonen. Binnen deze bestemming vallen zorginstellingen waar mensen wonen zoals een bejaardentehuis, verpleegtehuis en zorgwoningen voor verstandelijk en lichamelijk gehandicapten, maar ook kinderdagopvang is binnen deze bestemming mogelijk.

Ondergeschikte ondersteunende detailhandel en horeca is ook toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is een zelfstandige horeca(onderneming) toegestaan in de vorm van een restaurant en/of eetcafé.

Natuur (artikel 15)

Deze bestemming regelt het gebied dat is ontstaan rond de voormalige eendenkooi. Dit natuurgebied neemt een bijzondere plaats in binnen Maarssenbroek woongebied en om die reden dient het behouden te blijven.

Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist.

Sport (artikel 16)

Deze bestemming is opgesteld om de hoofdzakelijk op sportvoorzieningen gerichte terreinen toe te staan. Dit betreft onder andere een atletiekbaan, de voetbalvelden en tennisbanen. Hierin worden ook de bijbehorende gebouwen geregeld en binnen deze gebouwen is door middel van de aanduiding 'maatschappelijk' kinderdag- en naschoolse opvang mogelijk gemaakt. Binnen de bebouwing is ondergeschikte/ondersteunende horeca toegestaan.

Voor de bebouwing zijn, net zoals bij de bestemming 'Maatschappelijk', de percentages uit het bestemmingsplan uit 2000 in het nieuwe plan omgezet naar maximale vierkante meters oppervlak.

Sport – Speelterrein (artikel 17)

Deze bestemming is opgesteld om een speelterrein toe te staan. Vaak betreft het speelterreinen voor oudere kinderen zoals de skate- en crossbaan en trapveldjes. Binnen deze bestemming zijn voornamelijk bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Alleen ter plaatse van de skate- en crossbaan is binnen deze bestemming een gebouw toegestaan.

Verkeer (artikel 18)

Binnen deze bestemming zijn wegen met een hoofdzakelijk doorgaand karakter en pleinen, evenementen en standplaatsen mogelijk. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is de bouw van een parkeerdek toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoersstation' een openbaar vervoersstation.

In de bouwregels worden vereisten opgesteld waar de bebouwing ten behoeve van de geleiding van het verkeer aan moet voldoen. Ook is een aanduiding

Verkeer – Railverkeer (artikel 19)

Deze bestemming regelt het spoorwegtracé en de bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Verkeer – Rijkswegen (artikel 20)

Deze bestemming regelt het tracé van de Rijksweg A2 en de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van het wegverkeer. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – fietsbrug' is een fietsbrug over de A2 toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 21)

Binnen deze bestemming zijn wegen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie opgenomen en pleinen en standplaatsen. Onder andere parkeervoorzieningen, straatmeubilair en (kleine) groenvoorzieningen en speelvoorzieningen zijn mogelijk binnen deze bestemming.

Water (artikel 22)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor water en de waterhuishouding. Zowel de watergangen die voorkomen in het woongebied als het Amsterdam-Rijnkanaal zijn hierin opgenomen.

Wonen (artikel 23)

Binnen deze bestemming staat het wonen centraal. Naast wonen mag ook in de woning onder voorwaarden worden gewerkt. Bij het onderdeel 'begrippen' van deze toelichting op de regels is daar bij stil gestaan. Een woning is een complex van ruimten, dat blijkens de indeling en inrichting bestemd is, voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden. Een huishouden wordt gevormd door één persoon of een groep personen die een huishouding voert. Daaronder valt niet het bedrijfsmatige verhuren van kamers. Dus er is geen sprake van één huishouden als meerdere (groepen) mensen in een woning of pand verschillende kamers huren (bijvoorbeeld studenten of seizoenswerknemers). Een huishouding is een regeling van het huishouden, familieleven, huisgezin.

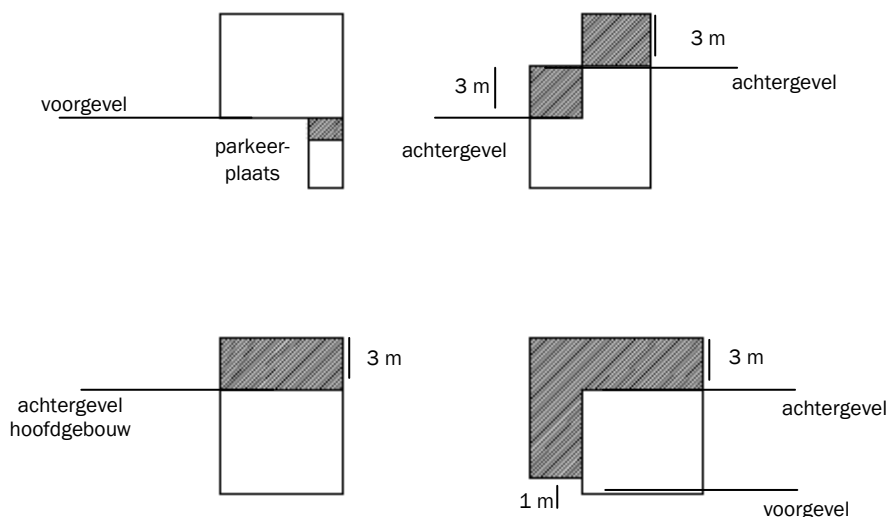
In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat de gronden binnen deze bestemming mogen worden gebruikt ten behoeve van wonen. Percelen die nu naast wonen een andere functie hebben maar die wel nadrukkelijk in een woongebied liggen, hebben wel een woonbestemming gekregen maar tevens een medebestemming die het huidige gebruik beoogt te regelen. Het gaat met name om ambachtelijke bedrijven en beroepen aan huis die voor wat betreft de oppervlaktelaten niet voldoen aan de in de bestemming opgenomen regeling voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven.

Het bestemmingsplan heeft een sterk consoliderend karakter voor wat betreft het bestaande gebruik van gronden en opstallen alsmede de omvang van de bouwwerken. Een woning kan alleen worden vergroot door uitbouwen, dakopbouwen, dakkapellen, doortrekken van de kap en in sommige gevallen het toevoegen van een extra bouwlaag. De woonbestemming is op de verbeelding aangegeven met een bouwvlak en (achter)erf. De bouwvlakken houden zoveel mogelijk de oorspronkelijke achtergevel aan.

Naast de regeling voor hoofdgebouwen (dat is de woning), die binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd, is een regeling voor erfbebouwing (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) opgenomen voor het achtererfgebied. Dit gebied ligt achter de woningen en in sommige gevallen aan de zijkant van de woning. Dus naast dat in het bouwvlak mag worden gebouwd is op het zij- en achtererf (bij de woning) ook het één en ander aan bebouwing mogelijk. Binnen het plangebied zijn al veel voorerven voorzien van erfbebouwing. Deze bestaande andere bouwwerken zijn positief bestemd. Hierbij geldt dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m² met dien verstande dat niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen erf mag worden bebouwd. De goot- en bouwhoogte van deze erfbebouwing bedraagt maximaal 3 m. Met afwijking kan de bouwhoogte worden verhoogd tot 5 m.

Op het voorerf mogen alleen nieuwe bouwwerken worden gerealiseerd na het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken. Vorenstaande is bedoeld om te voorkomen dat een parkeerplaats op eigen erf verdwijnt. In zijn algemeenheid geldt ten aanzien van parkeren dat de parkeerbehoefte op eigenterrein moet worden opgevangen. Het is zeer ongewenst een parkeerplaats op eigen erf te laten verdwijnen door de aanleg van een tuin of de bouw van een aanbouw of schuur.

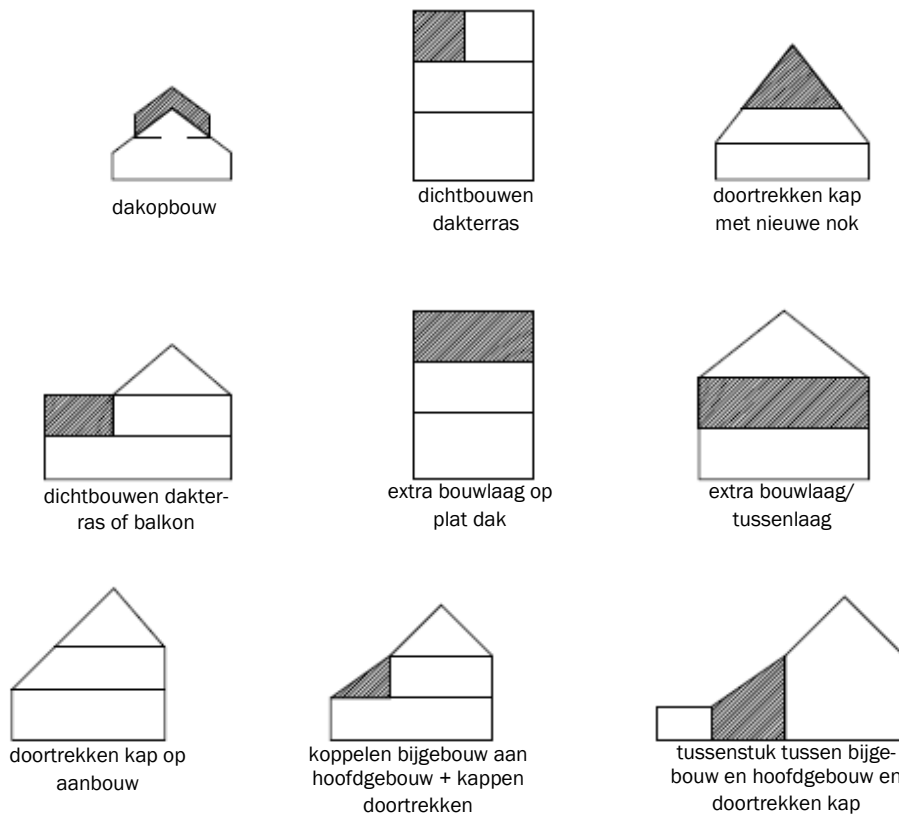
In het bestemmingsplan is standaard een dieptemaat voor een uit- of aanbouw opgenomen. Deze dieptemaat is vastgesteld op 3 meter gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw. Reeds gerealiseerde uitbouwen tellen niet mee als hoofdgebouw. Door op deze manier de achtergevel vast te leggen, blijven de contouren van een verspringende achtergevel behouden, hetgeen ten goede komt van de stedenbouwkundige structuur. In afbeelding 22 wordt deze aanbouw regeling weergegeven.



afbeelding 22: bovenaanzicht voor aanbouw regeling

In de regels is vastgelegd dat de kapvorm van de woningen niet mag worden gewijzigd, met uitzondering van het aanbrengen van dakkapellen en dakopbouwen. Er kan een omgevingsvergunning verleend worden voor het afwijken van deze bepaling ten behoeve van het wijzigen van de kapvorm, indien de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit en ritmiek van de rij woningen en een positief welstandsadvies is ontvangen. Er kan, onder voorwaarden, ook een omgevingsvergunning verleend worden ten behoeve van het doortrekken van de kap over de aangebouwde bijbehorende bouwwerken.

In afbeelding 23 zijn de binnen het plan meest voorkomende woningtypen weergegeven, die vaak ook nog veel voorkomen in één bepaalde woonwijk. Voor deze typen zijn ook de veel voorkomende uitbreidingen weergegeven. Naast de bestaande bebouwing mogen de in de afbeelding weergegeven gearceerde delen van de woning worden gerealiseerd, mits hier een omgevingsvergunning voor is verleend. In de afbeelding zijn de zij-aanzichten van de woningen weergegeven. De weergegeven woningtypen zijn niet onuitputtelijk.



afbeelding 23: 9 veel voorkomende woningtypen met daarbij de uitbreidingsmogelijkheden

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn aan huis verbonden beroepen en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegestaan. Ten behoeve van aan huis verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn gebruiksregels opgenomen (zie ook hoofdstuk 4 onder het kopje 'Beroepen en bedrijven aan huis').

Zo is onder andere vastgelegd dat het vloeroppervlak in gebruik voor aan huis verbonden beroepen en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis niet meer dan 33% mag bedragen van het gezamenlijke vloeroppervlak met een maximum van 50 m². Het gebruik mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en onevenredig nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren en het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) zelf te worden uitgeoefend.

Dubbelbestemmingen

In het bestemmingsplan zijn ook dubbelbestemmingen opgenomen. De dubbelbestemmingen zijn:

Leiding – Gas (artikel 24)

De bestemming 'Leiding – Gas' is opgesteld ter bescherming van de aanwezige ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd. Na goedkeuring van de leidingbeheerder kan een omgevingsvergunning worden verleend voor uitvoeren van werken en werkzaamheden en voor de bouw van bouwwerken.

Leiding – Hoogspanningsverbinding (artikel 25)

De bestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' is opgesteld ter bescherming van een bovengrondse 150kv hoogspanningsleiding. De dubbelbestemming is ter breedte van 27 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding opgenomen.

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd. Na goedkeuring van de leidingbeheerder kan een omgevingsvergunning worden verleend voor uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Leiding – Water (artikel 26)

De bestemming 'Leiding – Water' is opgesteld ter bescherming van de aanwezige ondergrondse watertransportleiding. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd. Na goedkeuring van de leidingbeheerder kan een omgevingsvergunning worden verleend voor uitvoeren van werken en werkzaamheden en voor de bouw van bouwwerken.

Waarde – Archeologie 2 (artikel 27)

De bestemming 'Waarde - Archeologie' is opgesteld om archeologische waarden in het plangebied te beschermen en te behouden. Deze bescherming blijkt onder meer uit bouwregels. In de bouwregels is een bouwverbod voor deze gronden opgesteld bij bouwwerken van meer dan 50 m² en waarbij bodem meer dan 0,3 m wordt geroerd. Daaronder zijn bouwwerken toegestaan zonder voorafgaand archeologisch onderzoek. Daarnaast is het alleen mogelijk om werkzaamheden uit te voeren als men beschikt over een omgevingsvergunning.

Waarde – Archeologie 5 (artikel 28)

De bestemming 'Waarde – Archeologie 5' is gelijk aan de bestemming 'Waarde – Archeologie 5' met dien verstande dat bouwwerken van ten hoogste 10 hectare en waarbij bodem niet meer dan 0,3 m wordt geroerd zijn toegestaan zonder voorafgaand archeologisch onderzoek. Daarnaast is het alleen mogelijk om werkzaamheden uit te voeren als men beschikt over een omgevingsvergunning.

Waterstaat – Waterkering (artikel 29)

De bestemming 'Waterstaat – Waterkering' is opgesteld om de waterkeringen en de bijbehorende beschermingszones te beschermen.

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd. Na goedkeuring van de beheerder van de waterkering kan een omgevingsvergunning worden verleend voor uitvoeren van werken en werkzaamheden.

6 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Maarssenbroek Woongebied' is grotendeels een beheerplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. Aan deze actualisering zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan enkele ontwikkelingslocaties opgenomen. Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente te waarborgen dat alle aan het plan gerelateerde gemeentelijke kosten worden verhaald bij de eigenaren dan wel ontwikkelende partijen. Het heeft de voorkeur om voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten met de betreffende eigenaar/eigenaren in het gebied. Indien deze overeenkomst niet tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren. Deze verplichting geldt niet voor indien minder dan 1.000 m² uitbreidingsruimte wordt geboden (in het geval van niet-woonbestemmingen). Voor wijzigingsbevoegdheden geldt dat het kostenverhaal te zijner tijd in het kader van de wijzigingsplannen in beeld dient te worden gebracht.

Het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden financiert de realisering van het nieuwe gemaal. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet aan de orde.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak en vooroverleg

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Maarssenbroek Woongebied' heeft met ingang van 13 oktober 2008 gedurende 6 weken ter inzage gelegen ten behoeve van de inspraak. Op 6 november 2008 heeft in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan een inloopavond plaatsgevonden op het gemeentehuis te Maarssenbroek Woongebied.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder een inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan indienen. Gedurende deze termijn hebben 16 insprekers een inspraakreactie ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de als bijlage opgenomen 'Nota inspraak en overleg'. In deze nota is per reactie aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Maarssenbroek Woongebied' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In de bij dit bestemmingsplan opgenomen bijlage 'Nota inspraak en overleg' is aangegeven wat de resultaten van het vooroverleg zijn. Naar aanleiding van de overlegreacties hebben beperkte aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden.

7.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Maarssenbroek Woongebied' heeft van 10 juni 2011 tot en met 22 juli 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 10 zienswijzen ingediend. In de bij dit bestemmingsplan opgenomen bijlage 'Reactienota zienswijzen' zijn de zienswijzen afzonderlijk samengevat en beantwoord. De reactienota bevat tevens een overzicht van de wijzigingen die in het voorliggende bestemmingsplan zijn aangebracht.

Voorliggend bestemmingsplan is op 22 november 2011 gewijzigd vastgesteld door de raad van de gemeente Stichtse Vecht.

Bijlage

Nota inspraak en overleg

Nota inspraak en overleg

**Voorontwerp-bestemmingsplan
Maarssenbroek woongebied**

1. Inleiding

1.1 Inhoud

Deze nota beschrijft de reacties op het voorontwerp-bestemmingsplan Maarssenbroek woongebied in het kader van inspraak en vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro en het gemeentelijk commentaar daarop. Daarnaast biedt het een overzicht van de aanpassingen die worden doorgevoerd in het ontwerp-bestemmingsplan. De inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan Maarssenbroek woongebied is voor 16 personen en organisaties aanleiding geweest om te reageren. Van 7 instanties is in het kader van het vooroverleg een schriftelijke overlegreactie ontvangen.

Het voorontwerp-bestemmingsplan Maarssenbroek woongebied bestaat uit de volgende onderdelen:

- A. Toelichting
- B. Regels
- C. Verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven:
 - 1. schaal 1:1.000
 - 2. schaal 1:1.000
 - 3. schaal 1:1.000
 - 4. schaal 1:1.000
 - 5. schaal 1:1.000
 - 6. schaal 1:1.000
 - 7. schaal 1:1.000
 - 8. schaal 1:1.000

Naam	:Bestemmingsplan Maarssenbroek woongebied
Identificatienummer	:NL.IMRO.0333.BPmaarssenbroek-VO01
Datum	:11 oktober 2010

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de afzonderlijke stappen in de gevolgde procedure tot nu toe toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een samenvatting gegeven van de ingekomen inspraakreacties en worden de reacties beantwoord. In hoofdstuk 4 zijn de overlegreacties van diverse instanties van commentaar voorzien.

Deze nota zal na het besluit van burgemeester en wethouders worden toegezonden aan de personen c.q. organisaties die een inspraakreactie of overlegreactie hebben gestuurd.

2. Over de gevolgde procedure

2.1 Fasering van de procedure

De volgende momenten zijn in de planvorming van het bestemmingsplan Maarssenbroek woongebied tot nu toe van belang geweest:

- inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan Maarssenbroek woongebied van 29 oktober 2010 tot en met 10 december 2010.

2.2 Inspraak over het voorontwerp-bestemmingsplan

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

De inspraak rond het voorontwerp-bestemmingsplan kende:

- ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan gedurende de termijn van 6 weken bij de centrale balie van het gemeentekantoor in Maarssen en op de gemeentelijke website www.maarssen.nl;
- inloop-/informatiebijeenkomst op 18 november 2010.

Tijdens de inloop-/informatiebijeenkomst is door middel van een aantal tentoonstellingspanelen informatie gegeven over het voorontwerp bestemmingsplan Maarssenbroek woongebied. Deze bijeenkomst is bezocht door 1 persoon. Tijdens de bijeenkomst is iedereen geïnformeerd over het voorontwerp bestemmingsplan en zijn vragen beantwoord. Van de bijeenkomst is geen afzonderlijk verslag gemaakt. Zowel de ter inzage legging als de inloop-/informatiebijeenkomst zijn van tevoren aangekondigd op de gemeentelijke informatiepagina in het huis-aan-huisblad de VAR van 28 oktober 2010, de gemeentelijke website www.maarssen.nl en de Staatscourant van 28 oktober 2010. Daarnaast zijn alle wijkcommissies, winkeliersverenigingen en makelaars schriftelijk op de hoogte gebracht van de ter inzage legging.

De ontvangen reacties worden in hoofdstuk 3 behandeld.

2.3 Overleg met andere overheden en betrokken instanties

Ten behoeve van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties en belanghebbenden:

- Provincie Utrecht;
- VROM inspectie Noord-West;
- Bestuur Regio Utrecht;
- Gasunie;
- Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden;

- Vitens waterleidingbedrijf;
- Milieudienst noord-west Utrecht;
- Veiligheids Regio Utrecht;
- Kamer van Koophandel;
- Directoraal-Generaal Rijkswaterstaat directie Utrecht;
- Ministerie van Economische Zaken.

De ontvangen reacties worden in hoofdstuk 4 behandeld.

2.4 Bij het voorontwerpbestemmingsplan behorende stukken

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

1. Memo KDV/BSO in Maarssenbroek woongebied, Aveco de Bondt, 14 juni 2010, 09.1505.02, bevat 1 bijlage
2. Rapport nieuwbouw gemaal Haarrijn te Maarssen geluidmetingen en –prognose, LBP, 21 maart 2009, R058612aaAO.tk
3. Memo geurhinder Parallelweg 5, Aveco de Bondt, 25 augustus 2010, 091505
4. Notitie beoordeling geursituatie, LBP, 21 maart 2009, V058612aaAO.pvv
5. Memo paragraaf verkeer en vervoer bestemmingsplan Maarssenbroek woongebied, Delft Infra Advies, 21 mei 2010
6. Rapport calibratie parkeerbalans Bisonspoor, Delft Infra Advies, 22 januari 2010
7. Rapport milieurapport Maarssenbroek woongebied tbv bestemmingsplan actualisatie, Aveco de Bondt, 29 april 2010. 091505
 - a. Rapport akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï bestemmingsplan Maarssenbroek woongebied, Aveco de Bondt, 26 januari 2010, 09.1505.01, bevat 1 bijlage
 - b. Rapport onderzoek luchtkwaliteit bestemmingsplan Maarssenbroek woongebied, Aveco de Bondt, 26 januari 2010, 09.1505.01, bevat 1 bijlage
 - c. Memo paragraaf bodem bestemmingsplan Maarssenbroek woongebied, Aveco de Bondt, 25 januari 2010, 09.1505
 - d. Memo bedrijven en milieuzonering bestemmingsplan Maarssenbroek, Aveco de Bondt, 12 januari 2010, 09.1505
 - e. Memo poldergemaal Haarrijn, Aveco de Bondt, 24 november 2009, 091505
 - f. Rapport quickscan externe veiligheid woongebied Maarssenbroek, Aveco de Bondt, 27 april 2010, 09.1505
8. Toekomstvisie Maarssenbroek, november 2010, gemeente Maarssen
9. Rapport ecoscan gemaal nabij ARK en peilverlaging Haarrijn tussen ARK en Thematerkade, Tauw, 21 januari 2011, 4756769

3. Ingekomen inspraakreacties

3.1 Inleiding

Gedurende de termijn dat het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, zijn 16 schriftelijke reacties ontvangen. Hierna zijn de reacties samengevat weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven of en hoe de reacties zijn verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan 'Maarssebroek Woongebied'.

3.2 Inspraakreacties en beantwoording

1. Inspreker 1

Korte samenvatting inspraakreactie:

1. Appellant heeft bezwaar tegen uitbreiding van de Lidl in Reigerskamp.
2. Appellant vreest dat uitbreiding gaat leiden tot meer bevoorradings- en klantenverkeer en derhalve meer overlast.

Commentaar:

1. Aangezien het hier gaat om een zeer beperkte uitbreiding (circa 38m²) van het magazijn en er voldoende ruimte is om deze uitbreiding mogelijk te maken zien wij geen ruimtelijke bezwaren tegen deze ontwikkeling.
2. De uitbreiding van de magazijnruimte geeft de supermarkt meer opslagcapaciteit. Door deze uitbreiding is het voor de ondernemer mogelijk om grotere voorraadleveringen te ontvangen waardoor er minder voorraadleveringen nodig zijn. Dit wordt ondersteund door de vakorganisatie 'Vakcentrum'. Meer magazijnruimte leidt dus eerder tot minder vrachtbewegingen dan meer. De winkelruimte zal door deze uitbreiding niet verder toenemen.

Conclusie:

Geen aanpassingen.

2. Inspreker 2

Korte samenvatting inspraakreactie:

1. Appellant heeft bezwaar tegen de uitbreiding van de Lidl in Reigerskamp.
2. De Lidl veroorzaakt sinds de vorige uitbreiding geluidsoverlast.
3. De oorspronkelijke gedachte van detailhandel in de woonwijk is een kleine buurtsuper. De Lidl krijgt door zijn omvang een regionale functie waardoor er veel verkeersoverlast ontstaat. Welke belangen wegen zo zwaar dat de gedachte van een kleine winkel in de buurt overboord wordt gegooid? De woonwijk is er in de eerste plaats om te wonen.
4. De verkoop van de gronden aan de Lidl is onomkeerbaar, waardoor de mogelijkheid om de rondweg door de wijk weer in ere te herstellen teniet wordt gedaan.

Commentaar:

1. Aangezien het hier gaat om een zeer beperkte uitbreiding (circa 38m²) van het magazijn en er voldoende ruimte is om deze uitbreiding mogelijk te maken zien wij geen ruimtelijke bezwaren tegen deze ontwikkeling.
2. Wij zullen de Lidl hierop aanspreken.
3. De winkel van Lidl is niet strijdig met het geldende bestemmingsplan. Al in het geldende plan is de mogelijkheid geboden om op deze plek detailhandel zoals een supermarkt te huisvesten. Er staat niet aangegeven dat de detailhandel betrekking moet hebben op een specifieke doelgroep. In verschillende wijken in Maarssenbroek (Zwanenkamp en Boomstede) zijn dergelijke detailhandelspunten bij de bouw van de wijk gerealiseerd.
4. De afsluiting van de brug voor gemotoriseerd verkeer (rondweg) is toentertijd een bewuste keuze geweest van de gemeente om de verkeersveiligheid te verbeteren. Het ligt niet in de lijn der verwachtingen dat de bewuste afsluiting wordt opgeheven. Mocht het echter in de toekomst toch wenselijk zijn de doorgang voor gemotoriseerd verkeer te herstellen dan is dat mogelijk. Er blijft voldoende ruimte over voor draaicirkels van auto's en hulpvoertuigen.

Conclusie:

Geen aanpassingen

3. Inspreker 3**Korte samenvatting inspraakreactie:**

Appellant wil graag de bestemming op het perceel Duivenkamp 191 gewijzigd zien in 'Gemengd' waaronder wonen, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en detailhandel conform het geldende bestemmingsplan, waarbij het wonen niet beperkt wordt tot de tweede bouwlaag.

Commentaar:

Er is geen reden waarom de woonfunctie beperkt moet worden tot de tweede bouwlaag.

Conclusie:

Artikel 9 'Gemengd – 8' van de regels op dit punt aanpassen zodat wonen binnen het gehele pand mogelijk wordt.

4. Insprekers 4 t/m 13**Korte samenvatting inspraakreactie:**

1. Appellanten hebben bezwaar tegen uitbreiding van de Lidl in Reigerskamp.
2. Door de uitbreiding zal de rondweg permanent worden afgesloten. Dit is ongewenst i.v.m. calamiteiten in de wijk.
3. Meer magazijnruimte en grotere winkelruimte kan meer vrachtbewegingen inhouden. Nog vaker groot vrachtverkeer in Reigerskamp is ongewenst in verband met veiligheid voor langzaam verkeer en toenemende milieuoverlast.
4. Er is onduidelijkheid hoe gewaarborgd wordt dat de magazijnuitbreiding op termijn niet en gunste van het winkeloppervlakte wordt benut.
5. De parkeervoorziening bij de Lidl is reeds op drukke dagen problematisch wat leidt tot onveilige situaties voor diverse soorten verkeersdeelnemers.

6. De Lidl had oorspronkelijk de functie van buurtsuper maar is nu uitgegroeid tot wijkwinkel. Een dergelijke discountformule hoort eigenlijk op een industrieterrein thuis.
7. In het voorontwerp bestemmingsplan is een zodanig groot bouwvlak opgenomen dat verdere uitbreiding van de Lidl aan de andere zijde, bij de parkeerplaatsen en appartementen, mogelijk wordt. Hierdoor valt er een aantal parkeerplaatsen weg.
8. Door de uitbreiding van de Lidl wordt de scherpe hoek tussen de Lidl en de brug nog onoverzichtelijker en dus onveiliger dan dat nu, ondanks de afsluiting van de brug, het geval is.

Commentaar:

1. Aangezien het hier gaat om een zeer beperkte uitbreiding (circa 38m²) van het magazijn en er voldoende ruimte is om deze uitbreiding mogelijk te maken zien wij geen ruimtelijke bezwaren tegen deze ontwikkeling.
2. De afsluiting van de brug voor gemotoriseerd verkeer (rondweg) is toentertijd een bewuste keuze geweest van de gemeente om de verkeersveiligheid te verbeteren. Het ligt niet in de lijn der verwachtingen dat de bewuste afsluiting wordt opgeheven. Mocht het echter in de toekomst toch wenselijk zijn de doorgang voor gemotoriseerd verkeer te herstellen dan is dat mogelijk. Er blijft voldoende ruimte over voor draaicirkels van auto's en hulpvoertuigen.
3. De uitbreiding van de magazijnruimte geeft de supermarkt meer opslagcapaciteit. Door deze uitbreiding is het voor de ondernemer mogelijk om grotere voorraadleveringen te ontvangen waardoor er minder voorraadleveringen nodig zijn. Dit wordt ondersteund door de vakorganisatie 'Vakcentrum'. Meer magazijnruimte leidt dus eerder tot minder vrachtbewegingen dan meer. De winkelruimte zal door deze uitbreiding niet verder toenemen.
4. De gemeente zal samen met de Lidl een samenwerkingsovereenkomst optekenen waarin onder andere staat dat de magazijnruimte niet mag worden omgezet in verkoop vloer oppervlakte, oftewel winkelruimte. Op de verbeelding wordt een maximum aantal vierkante meters verkoopvloeroppervlak opgenomen, om te voorkomen dat de magazijnruimte van de Lidl gebruikt gaat worden als verkoopruimte.
5. De uitbreiding van de magazijnruimte zal niet leiden tot een toename van verkoop vloer oppervlak. Overleg met vakorganisatie 'Vakcentrum' leert dat er enkel en alleen een toename in omzet en klanten te verwachten is bij toename van het aantal meters verkoop vloer oppervlakte (v.v.o.). De uitbreiding behelst echter enkel magazijnruimte. Hierdoor blijven de meters v.v.o. gelijk en is er geen aanleiding te verwachten dat het aantal klanten zal toenemen. Zie ook de beantwoording onder punt 4. De parkeerdruk zal door de uitbreiding van de magazijnruimte niet verder toenemen.
6. De winkel van Lidl is niet strijdig met het geldende bestemmingsplan. Al in het geldende plan is de mogelijkheid geboden om op deze plek detailhandel zoals een supermarkt te huisvesten. Er staat niet aangegeven dat de detailhandel betrekking moet hebben op een specifieke doelgroep.
7. Het is juist dat het bouwvlak te groot is weergegeven. Het bouwvlak dient die omvang te hebben dat alleen de huidige omvang van de Lidl en de gewenste uitbreiding erbinnen passen.
8. Op dit moment is het fietspad geïntegreerd binnen de weg waar zich ook het gemotoriseerde verkeer bevindt. In de nieuwe situatie komt het fietspad vrij te liggen en wordt duidelijk zichtbaar middels een andere kleur bestrating. Ook het trottoir voor de voetgangers wordt verbeterd.

Conclusie:

1. Bouwvlak van Lidl aanpassen zodat alleen de bestaande bebouwing en de gewenste uitbreiding van de magazijnruimte erbinnen valt.
2. Het maximale aantal vierkante meters verkoopvloeroppervlak opnemen op de verbeelding.

5. Inspreker 14

Korte samenvatting inspraakreactie:

1. Het bouwplan voor het gebouw MAR'CS is niet conform de in oktober 2007 en juni 2010 verleende vergunningen opgenomen. De contouren van het gebouw en de hoogtes missen op de verbeelding.
2. Het gebied waar het gebouw MAR'CS binnen valt heeft de bestemming 'Centrum'. Het gebouw bestaat uit verschillende bestemmingen, namelijk maatschappelijk, commercieel en wonen. Op 11 oktober is bij brief verzocht de bestemming op de 1^e verdieping te verruimen met kantoren. Met andere woorden een dubbelbestemming voor maatschappelijk, commercieel en kantoren. Gezien de ligging is appellant van mening dat een kantoorbestemming passend is.

Commentaar:

1. Appellant heeft gelijk dat de hoogtes voor het gebouw MAR'CS onjuist op de verbeelding zijn weergegeven. Dit zal worden aangepast. Het gebouw heeft op grond van onze gegevens een hoogte van 36 en 39 meter. Ten aanzien van de contouren van het gebouw het volgende. De ondergrond van het bestemmingsplan betreft de GBKN (Grootschalige Basiskaart Nederland). Op de ondergrond staat aangegeven w.i.u. (werk in uitvoering). Pas op het moment dat het gebouw is gerealiseerd wordt de GBKN op dit punt aangepast. Wij kunnen als gemeente de ondergronden niet zelfstandig aanpassen en zijn in dit kader afhankelijk van de instantie die de GBKN maakt. Het bouwplan past daarentegen wel geheel binnen het bouwvlak van de bestemming 'Centrum'.
2. Het toekennen van kantoorruimte wordt geregeld via het regionale toewijzingsbeleid van het Bestuur Regio Utrecht (BRU). Het BRU bepaalt hoeveel bruto vloeroppervlak (b.v.o.) kantoorruimte de gemeente mag realiseren. De gemeente Maarssen heeft met de toekenning van 20.0000 m² kantoorruimte op het Kwadrant haar maximum voor 2015 bereikt. Tot een oppervlakte van maximaal 1.500 m² geldt het lokale beleid. Bij meer dan 1.500 m² geldt de regionale regeling. Daarnaast wordt door het BRU opgemerkt dat de goedgekeurde plancapaciteit aan m² kantoorruimte op dit moment voldoende is om in de hoogste variant aan de additionele behoefte te voldoen. Dat betekent dat op korte termijn (tot en met 2012) het plannen van extra kantoorruimte niet zinvol is. De kantorenmarkt heeft de afgelopen 2 jaar sterk te maken met vraaguitval en teruglopende productie, zodat maatwerk en flexibiliteit zijn vereist. Maar dat maatwerk voorkomt niet dat er sprake is van langdurige leegstand. De algemene verwachting is dat dit niet – zoals in het verleden – zal leiden tot een uitgestelde vraag die later zal worden ingehaald als de economie weer aantrekt.

Aan reductie van kantoorruimte valt daarom niet te ontkomen. In de BRU regio staat 243.345 m² al meer dan 3 jaar leeg. Dat is 43% van het totale aanbod van kantoorruimte in de BRU regio.

In Maarssen is de leegstand zeer hoog, namelijk 47% waarvan de grootste leegstand in Bisonspoor. Het lijkt ons daarom niet zinvol om vanuit onze lokale mogelijkheden het aantal m² kantoorruimte in Bisonspoor verder uit te breiden.

De plannen om geen kantoren maar woningen te realiseren op het Kwadrant doet hier niets aan af. Het toekennen van kantoorruimte in het MAR'CS wordt pas ruimtelijk interessant als lege kantoorruimte in Bisonspoor van functie wijzigt in bijvoorbeeld wonen (aangetekend dat in dat geval wel aan de parkeernorm moet worden voldaan).

Conclusie:

De hoogtes en hoogtelijnen aanpassen op de verbeelding kaart 6.

6. Inspreker 15

Korte samenvatting inspraakreactie:

1. Appellant heeft bezwaar tegen het bebouwbaar oppervlak van de Lidl zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.
2. De uitbreiding leidt tot een verslechtering van de verkeerssituatie ter plekke en verhoogde veiligheidsrisico's voor het fietsverkeer.
3. Door de uitbreiding wordt de huidige afsluiting van de rondweg onomkeerbaar. De infrastructurele mogelijkheden die er nu zijn moeten worden opgehouden.

Commentaar:

1. Het is juist dat het bouwvlak te groot is weergegeven. Het bouwvlak dient die omvang te hebben dat alleen de huidige omvang van de Lidl en de gewenste uitbreiding erbinnen passen.
2. Op dit moment is het fietspad geïntegreerd binnen de weg waar zich ook het gemotoriseerde verkeer bevindt. In de nieuwe situatie komt het fietspad vrij te liggen en wordt duidelijk zichtbaar middels een andere kleur bestrating. Ook het trottoir voor de voetgangers wordt verbeterd.
3. De afsluiting van de brug voor gemotoriseerd verkeer (rondweg) is toentertijd een bewuste keuze geweest van de gemeente om de verkeersveiligheid te verbeteren. Het ligt niet in de lijn der verwachtingen dat de bewuste afsluiting wordt opgeheven. Mocht het echter in de toekomst toch wenselijk zijn de doorgang voor gemotoriseerd verkeer te herstellen dan is dat mogelijk. Er blijft voldoende ruimte over voor draaicirkels van auto's en hulpvoertuigen.

Conclusie:

Bouwvlak van Lidl aanpassen zodat alleen de bestaande bebouwing en de gewenste uitbreiding van de magazijnruimte erbinnen valt.

7. Inspreker 16

Korte samenvatting inspraakreactie:

Appellant stelt dat het bouwvlak van de Lidl veel ruimer is weergegeven dan de bestaande situatie inclusief de 38 m² uitbreiding. Dit is ongewenst.

Commentaar:

De opmerking van appellant is juist. Het bouwvlak is veel te ruim weergegeven en zal worden aangepast.

Conclusie:

Bouwvlak van Lidl aanpassen zodat alleen de bestaande bebouwing en de gewenste uitbreiding van de magazijnruimte erbinnen valt.

4. Ingekomen overlegreacties

4.1 Overzicht van de overlegreacties

In het kader van het vooroverleg met andere instanties zijn de volgende reacties ontvangen:

Nr.	Reg.	Naam	Adres	Datum
1	-	Provincie Utrecht	Postbus 80300 3508 TH Utrecht	22 november 2010
2	5111	Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden	Postbus 550 3990 GJ Houten	2 december 2010
3	-	Rijkswaterstaat waterdistrict Utrecht	Postbus 555 3430 AN Nieuwegein	1 december 2010
4	5104	Gasunie	Postbus 19 9700 MA Groningen	3 december 2010
5	5193	Vitens	Postbus 1090 8200 BB Lelystad	9 december 2010
6.	5240	Milieudienst nw Utrecht	Postbus 242 3620 AE Breukelen	13 december 2010
7	-	Kamer van Koophandel	Postbus 48 3500 AA Utrecht	16 december 2010

Naar de volgende instanties is wel een exemplaar van het bestemmingsplan verzonden, maar is echter geen reactie ontvangen:

- VROM inspectie Noord-West;
- Ministerie van Economische Zaken;
- Bestuur Regio Utrecht (BRU);
- Veiligheids Regio Utrecht (VRU).

4.2 Overlegreacties en becommentariëring

1. Provincie Utrecht

Korte samenvatting overlegreactie:

1. Paragraaf 4.2 moet het provinciale Waterplan 2010-2015 worden opgenomen;
2. In artikel 26.5 sub a wordt gesproken van Waarde archeologie 1 en dat moet zijn Waarde archeologie 5;
3. Verder is het plan niet strijdig met de provinciale belangen.

Commentaar:

De genoemde omissies zullen wij aanpassen in paragraaf 4.2 en artikel 26.5 sub a.

2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Korte samenvatting overlegreactie:

1. Verzocht wordt de afstand tussen het nieuwe gemaal en de gevel van de nieuwe woningen ten minste 17 meter te laten bedragen conform de afstand tot de bestaande woningen. Verzocht wordt de verbeelding, toelichting en regels op dit punt aan te passen.
2. Verzocht wordt het tekstvoorstel aangaande ruimtelijke ontwikkelingen en water zoals opgenomen in de brief over te nemen in de toelichting.
3. Verzocht wordt de bouwhoogte van het gemaalgebouw hoger te laten zijn dan 4 meter.
4. De waterkering van het Amsterdam-Rijnkanaal is onjuist weergegeven op de verbeelding.
5. Verzocht wordt de plangrens te wijzigen en ook het deel van het gemaal op te nemen dat nu op grondgebied van Breukelen ligt conform de gemaakte afspraken met de gemeente Maarssen.

Commentaar:

1. De verbeelding, toelichting en regels worden aangepast.
2. Paragraaf 3.4 onder kopje waterstructuur wordt aangepast conform het tekstvoorstel.
3. Het gemaalgebouw is een bouwwerk (gebouw zijnde) en valt dus niet onder de regeling voor bouwwerken geen gebouw zijnde. In de begrippen van de regels staat omschreven wat wordt verstaan onder een gebouw. Op de verbeelding staat alleen de bouwhoogte niet aangegeven. Dit zullen wij aanpassen door een bouwhoogte van 8 meter op te nemen conform de hoogte van een gemaal elders.
4. Wij hebben dezelfde reactie ontvangen van Rijkswaterstaat. De verbeelding en regels zullen worden aangepast op dat punt.
5. Wij zullen de verbeelding op dit punt aanpassen.

3. Rijkswaterstaat Waterdistrict Utrecht

Korte samenvatting overlegreactie:

1. Op de verbeelding wordt niet voldoende rekening gehouden met de legger waterkering. De kernzone van deze waterkering heeft over de gehele strook langs de Westkanaaldijk een breedte van ± 55 meter. Daarnaast dient ook de naastliggende beschermzone van ± 50 meter aangegeven te worden.
2. Rijkswaterstaat heeft bevoegd gezag voor wat betreft de Waterwet over een breedte, zoals in punt 1 aangegeven, van ± 110 meter. Dit houdt in dat bij werkzaamheden/activiteiten langs het ARK Rijkswaterstaat haar goedkeuring moet geven.
3. Rijkswaterstaat is vaarwegbeheerder van het ARK. Dit houdt in dat bij werkzaamheden/activiteiten tot 30 meter vanaf de damwand Rijkswaterstaat haar goedkeuring moet geven.

Commentaar:

1. Op de verbeelding nemen wij de kernzone en de beschermingszone op als dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Als de bestemming te smal is weergegeven dan zullen wij dat aanpassen.
2. De regels zullen op dit punt worden aangepast. In plaats van 'advies' zal de waterbeheerder om 'goedkeuring' worden gevraagd voordat een omgevingsvergunning wordt verleend.

3. Zie beantwoording onder punt 2.

4. Gasunie

Korte samenvatting overlegreactie:

1. De aardgastransportleidingen langs de A2 en verbindingsweg dienen inclusief de belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden (gemeten vanuit de hartlijn van de leiding) worden weergegeven op de verbeelding middels een dubbelbestemming 'Leiding – gas'.
2. In de regels dienen regels worden opgenomen voor de bovengenoemde dubbelbestemming. Desgewenst kan het bijgevoegde tekstvoorstel worden gebruikt.
3. Paragraaf 3.5 van de toelichting dient te worden aangepast als het gaat om plaatsgebonden- en groepsrisico in relatie tot o.a. de oprichting van KDV en BSO. Verzoek dit aan te passen.

Commentaar:

1. De verbeelding zal worden aangepast op dit punt.
2. De regels worden aangevuld met de dubbelbestemming Leiding-Gas.
3. Paragraaf 3.5 zal het kopje externe veiligheid worden aangevuld met het onderdeel aardgastransportleidingen.

5. Vitens

Korte samenvatting overlegreactie:

Geen op en aanmerkingen.

6. Milieudienst NW Utrecht

Korte samenvatting overlegreactie:

Verzocht wordt de milieuparagraaf van de toelichting aan te passen ten aanzien van bodem, geluid, lucht en externe veiligheid conform de in de reactie opgenomen tekstvoorstellen.

Commentaar:

De opmerkingen zullen worden verwerkt in paragraaf 3.7 van de toelichting.

7. Kamer van Koophandel

Korte samenvatting overlegreactie

Geen op en aanmerkingen.

Bijlage

Metrage maatschappelijke
voorzieningen Maarssenbroek
Woongebied

Maximale metrages maatschappelijke voorzieningen

Inleiding

Maatschappelijke voorzieningen en bedrijven hebben in het bestemmingsplan Maarssenbroek Woongebied uit 2000 in verband met o.a. de hoge parkeerdruk gelimiteerde ontwikkelmogelijkheden gekregen. De lijn wordt o.a. vanwege de voortdurende parkeerdruk gerespecteerd in het nieuwe bestemmingsplan Maarssenbroek Woongebied. Zodoende is de in dit bestemmingsplan opgenomen regeling een omzetting van de regeling uit 2000.

In het bestemmingsplan Maarssenbroek Woongebied uit 2000 zijn bebouwingspercentages opgenomen ten einde het limiteren van ontwikkelmogelijkheden. Gebleken is dat de percentages moeilijk toetsbaar zijn. Hierdoor zijn de percentages in het nieuwe plan omgezet naar oppervlakte meters. Voor de hanteerbaarheid van de oppervlaktematen zijn alle maten per 25 meter naar boven afgerond.

In het bestemmingsplan van 2000 zijn bebouwingspercentages op de verbeelding gekoppeld aan clusters van percelen. Hierdoor kon er binnen het cluster geschoven worden met ontwikkelmeters van het ene naar het andere perceel. In het nieuwe plan is dit beleid losgelaten omdat uitbreiding van de een niet ten koste mag gaan van uitbreiding van de ander. Hiervoor zijn de maximale clusterbebouwingspercentages in deze bijlage vertaald naar maximale perceelontwikkelmeters. De vertaling is gedaan door het optellen en daarna verrekenen met de percentages uit 2000 van:

1. de oppervlakte van het huidige kadastrale perceel of, bij een gemeentelijke perceel, de grond die alleen gebruikt wordt door en alleen bedoeld is voor de gebouwen op het perceel;
2. de resterende gronden¹ van het cluster gedeeld door het aantal percelen.

Op de verbeelding is echter gekozen om de totale ontwikkelmogelijkheid per cluster weer te geven. Alleen op deze manier kan een bepaalde mate van flexibiliteit verkregen worden zodat gebruikersgrenzen tussen (gemeentelijke) percelen, indien nodig, aangepast kunnen worden.

Een aantal afwijkingen op het geschetste methode worden veroorzaakt doordat deze buiten de bestemmingsgrenzen uit 2000 vallen of in 2000 een andere bestemming hadden en daardoor niet gekoppeld waren aan bebouwingspercentages. Hierbij is voor de afwijkingen zoals het politiekantoor en de M-ZOI bestemmingen een bebouwingspercentage van 40, 50 of 60% omgezet in meters. Deze percentages zijn in lijn met het beleid uit 2000. De percentages van de afwijkingen zijn tot stand gekomen door de huidige en feitelijke percentages van de bestemmingsvlakken uit te rekenen en naar boven af te ronden.

¹ Gronden die op basis van eigendom, ligging of functie niet nadrukken bij het ene of het andere perceel horen maar wel binnen de grenzen van het in 2000 op de verbeelding ingetekende cluster vallen.

Bisonspoor 333**Politiekantoor**

Voormalig bestemmingsplan: Maarssenbroek Woongebied, 2000

Maximaal bebouwingspercentage in voormalig plan: n.v.t.²

Huidige situatie:

Bestemmingsvlakgrootte	2545 m2
Bestaande bebouwing	1360 m2
Percentage bebouwd	53 %

Nieuw bestemmingsplan:

Maximaal te bebouwen percentage	60 %
Bestemmingsvlakgrootte	2545 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	1527 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte in BP	1525 m2

Cluster Bloemstede 1 - 2 en 3 - 4**Scholenccluster met de Wilde wingerd, ROC Midden Nederland en KDV's**

Totaal cluster bebouwingsoppervlakte 3825 m2

Voormalig bestemmingsplan: Maarssenbroek Woongebied, 2000

Maximaal bebouwingspercentage in voormalig plan:	50 %
Bestemmingsvlakgrootte nr. 1 - 2	3834 m2
Mogelijk bebouwingsoppervlakte	1917 m2
Bestemmingsvlakgrootte 3 - 4	3760 m2
Mogelijk bebouwingsoppervlakte	1880 m2

Huidige situatie:

Bestemmingsvlakgrootte nr. 1 - 2	3834 m2
Bestaande bebouwing	1254 m2
Percentage bebouwd	33 %

Bestemmingsvlakgrootte nr. 3 - 4	3760 m2
Bestaande bebouwing	1134 m2
Percentage bebouwd	30 %

Nieuw bestemmingsplan:

Bestemmingsvlakgrootte nr. 1 - 2	3834 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	1917 m2

² In voormalig bestemmingsplan uit te werken gebied, geen bebouwingsrestricties opgenomen

Maximaal te bebouwen oppervlakte BP	1925 m2
Bestemmingsvlakgrootte nr. 3 - 4	3760 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	1880 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte BP	1900 m2

Cluster Bloemstede 225 en 223 Basisschool de Witte Roos en sporthal

Totaal cluster bebouwingsoppervlakte 3400 m2

Voormalig bestemmingsplan: Maarssenbroek Woongebied, 2000

Maximaal bebouwingspercentage in voormalig plan:	50 %
Bestemmingsvlakgrootte nr. 225	3540 m2
Mogelijk bebouwingsoppervlakte	1770 m2
Bestemmingsvlakgrootte nr. 223	3209 m2
Mogelijk bebouwingsoppervlakte	1605 m2

Huidige situatie:	
Bestemmingsvlakgrootte nr. 225	3540 m2
Bestaande bebouwing	1136 m2
Percentage bebouwd	32 %
Bestemmingsvlakgrootte nr. 223	3209 m2
Bestaande bebouwing	1186 m2
Percentage bebouwd	37 %

Nieuw bestemmingsplan:	
Bestemmingsvlakgrootte nr. 225	3540 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	1770 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte BP	1775 m2
Bestemmingsvlakgrootte nr. 223	3209 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	1605 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte BP	1625 m2

Boomstede 566 LTCM

Voormalig bestemmingsplan Maarssenbroek Woongebied, 2000

Maximaal bebouwingspercentage in voormalig plan:	5 %
Bestemmingsvlakgrootte:	6453 m2
Mogelijk bebouwingsoppervlakte:	323 m2

Huidige situatie:	
Bestemmingsvlakgrootte	6453 m2
Bestaande bebouwing	220 m2

Percentage bebouwd	3 %
Nieuw bestemmingsplan:	
Bestemmingsvlakgrootte	6453 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	323 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte BP	325 m2

Duivenkamp 543

Wooncomplex Stichting Portaal

Voormalig bestemmingsplan: Maarssenbroek Woongebied, 2000

Maximaal bebouwingspercentage in voormalig plan: n.v.t.³

Huidige situatie:

Bestemmingsvlakgrootte	3736 m2
Bestaande bebouwing	1602 m2
Percentage bebouwd	43 %

Nieuw bestemmingsplan

Maximaal te bebouwen percentage	50 %
Bestemmingsvlakgrootte	3736 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	1868 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte in BP	1875 m2

Cluster Duivenkamp 545, 547 en 550

Scholencoluster met o.a. De Witte Roos, De Kameleon en Daltonschool Maarssen

Totaal cluster bebouwingsoppervlakte: 6400 m2

Voormalig bestemmingsplan: Maarssenbroek Woongebied, 2000

Maximaal bebouwingspercentage in voormalig plan:	50 %
Bestemmingsvlakgrootte nr. 545	4464 m2
Mogelijk bebouwingsoppervlakte	2232 m2
Bestemmingsvlakgrootte nr. 547	4275 m2
Mogelijk bebouwingsoppervlakte	2138 m2
Bestemmingsvlakgrootte nr. 550	3995 m2
Mogelijk bebouwingsoppervlak	1997 m2

Huidige situatie:

Bestemmingsvlakgrootte nr. 545	4464 m2
Bestaande bebouwing	1190 m2
Percentage bebouwd	27 %

³ opgenomen als woonbestemming, geen bebouwingspercentage aan gekoppeld

Bestemmingsvlakgrootte nr. 547	4275 m2
Bestaande bebouwing	1261 m2
Percentage bebouwd	29 %

Bestemmingsvlakgrootte nr. 550	3995 m2
Bestaande bebouwing	1306 m2
Percentage bebouwd	33 %

Nieuw bestemmingsplan:

Bestemmingsvlakgrootte nr. 545	4464 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	2232 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte BP	2250 m2

Bestemmingsvlakgrootte nr. 547	4275 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	2138 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte BP	2150 m2

Bestemmingsvlakgrootte nr. 550	3995 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	1997 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte BP	2000 m2

Duivenkamp 844

Kerkcentrum de Ark

Voormalig bestemmingsplan :

Maarssenbroek Woongebied, 2000

Maximaal bebouwingspercentage in voormalig plan:	60 %
Bestemmingsvlakgrootte	1815 m2
Mogelijk bebouwingsoppervlakte	1089 m2

Huidige situatie:

Bestemmingsvlakgrootte	1815 m2
Bestaande bebouwing	792 m2
Percentage bebouwd	44 %

Nieuw bestemmingsplan:

Bestemmingsvlakgrootte	1815 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	1089 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte BP	1100 m2

Cluster Fazantenkamp 157 t/m 163a

Scholencoluster met o.a. Het Mozaïek, Tweesprong, KDV Het Kwibus, sportzaal en bso De Kanjers

Totaal cluster bebouwingsoppervlak:	8350 m2
-------------------------------------	---------

Voormalig bestemmingsplan:

Maarssenbroek Woongebied, 2000

Maximaal bebouwingspercentage in voormalig plan:	50 %
--	------

Huidige situatie:

Bestemmingsvlakgrootte nr. 157	4670 m2
Bestaande bebouwing	1158 m2
Percentage bebouwd	25 %
Bestemmingsvlakgrootte nr. 159	1804 m2
Bestaande bebouwing	730 m2
Percentage bebouwd	40 %
Bestemmingsvlakgrootte nr. 160	3389 m2
Bestaande bebouwing	1126 m2
Percentage bebouwd	33 %
Bestemmingsvlakgrootte nr. 161	3738 m2
Bestaande bebouwing	1228 m2
Percentage bebouwd	33 %
Bestemmingsvlakgrootte nr. 163	1850 m2
Bestaande bebouwing	876 m2
Percentage bebouwd	47 %
Bestemmingsvlakgrootte nr. 163a	1150 m2
Bestaande bebouwing	250 m2
Percentage bebouwd	22 %

Nieuw bestemmingsplan

Bestemmingsvlakgrootte nr. 157	4670 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	2335 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte in BP	2350 m3
Bestemmingsvlakgrootte nr. 159	1804 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	902 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte in BP	925 m2
Bestemmingsvlakgrootte nr. 160	3389 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	1695 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte in BP	1700 m2
Bestemmingsvlakgrootte nr. 161	3738 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	1867 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte in BP	1875 m2
Bestemmingsvlakgrootte nr. 163	1850 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	925 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte in BP	925 m2
Bestemmingsvlakgrootte nr. 163a	1150 m2

Maximaal te bebouwen oppervlakte	575 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte in BP	575 m2

Fazantenkamp 619

Voetbalvereniging OSM '75

Voormalig bestemmingsplan

Maarssenbroek Woongebied, 2000

Maximaal bebouwingspercentage in voormalig plan:	5 %
Bestemmingsvlakgrootte	44508 m2
Mogelijk bebouwingsoppervlakte	2225

Huidige situatie:

Bestemmingsvlakgrootte	44508 m2
Bestaande bebouwing	483 m2
Percentage bebouwd	1 %

Nieuw bestemmingsplan:

Bestemmingsvlakgrootte	41125 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	2225 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte BP	2225 m2

Haarrijnweg 1

Gemaal

Voormalig bestemmingsplan

Maarssenbroek Woongebied, 2000

Maximaal bebouwingspercentage in voormalig plan:	40 %
Bestemmingsvlakgrootte	1933 m2
Mogelijk bebouwingsoppervlakte	387 m2

Huidige situatie:

Bestemmingsvlakgrootte	1933 m2
Bestaande bebouwing	290 m2
Percentage bebouwd	15 %

Nieuw bestemmingsplan:

Bestemmingsvlakgrootte	1878 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	387 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte BP	400 m2

Haarrijnweg 5

Dierenpersion

Voormalig bestemmingsplan

Maarssenbroek Woongebied, 2000

Maximaal bebouwingspercentage in voormalig plan:	niet gedefinieerd
Bestemmingsvlakgrootte	6250 m2
Mogelijk bebouwingsoppervlakte	325 m2 (enkel voor erfbebouwing)

Huidige situatie:

Bestemmingsvlakgrootte	6250 m2
Bestaande bebouwing	617 m2
Percentage bebouwd	10 %

Nieuw bestemmingsplan:

Bestemmingsvlakgrootte	4263 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	617 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte BP	625 m2 ⁴

Haarrijweg naast 5

Gemaal

De maximaal te bebouwen oppervlakte van de gronden rondom het gemaal aan de Haarrijweg naast 5 zijn conform de bouwaanvraag bepaald.

Kamelenspoor 211

Woonvoorziening Kamelenspoor

Voormalig bestemmingsplan:

Maarssenbroek Woongebied, 2000

Maximaal bebouwingspercentage in voormalig plan:	40 %
Bestemmingsvlakgrootte	2140 m2
Mogelijk bebouwingsoppervlakte	856 m2

Huidige situatie:

Bestemmingsvlakgrootte	2140 m2
Bestaande bebouwing	597 m2
Percentage bebouwd	27 %

Nieuw bestemmingsplan:

Bestemmingsvlakgrootte	2140 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	856 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte BP	875 m2

Cluster Pauwenkamp 151 – 152 pand van Economisch College

Cluster met Niftarlake college en voormalig

Totaal cluster bebouwingsoppervlakte	10175 m2
--------------------------------------	----------

Voormalig bestemmingsplan:

Maarssenbroek Woongebied, 2000

Maximaal bebouwingspercentage in voormalig plan:	60 %
Bestemmingsvlakgrootte nr. 151	12755 m2
Mogelijk bebouwingsoppervlakte	7635 m2

Bestemmingsvlakgrootte nr. 152	4186 m2
Mogelijk bebouwingsoppervlakte	2512 m2

⁴ Opmerking: de erfbebouwingsmogelijkheden uit 2000 zijn reeds overschreden, er zal strak worden bestemd.

Huidige situatie:

Bestemmingsvlakgrootte nr. 151	12755 m2
Bestaande bebouwing	5788 m2
Percentage bebouwd	45 %

Bestemmingsvlakgrootte nr. 152	4186 m2
Bestaande bebouwing	1235 m2
Percentage bebouwd	30 %

Nieuw bestemmingsplan

Bestemmingsvlakgrootte nr. 151	12755 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	7635 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte in BP	7650 m2

Bestemmingsvlakgrootte nr. 152	4186 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	2512 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte in BP	2525 m2

Pauwenkamp 347

SSBO Het Klaverblad

Voormalig bestemmingsplan Maarssenbroek Woongebied, 2000

Maximaal bebouwingspercentage in voormalig plan:	40 %
Bestemmingsvlakgrootte	3418 m2
Mogelijk bebouwingsoppervlakte	1376 m2

Huidige situatie:

Bestemmingsvlakgrootte	3418 m2
Bestaande bebouwing	1342 m2
Percentage bebouwd	39 %

Nieuw bestemmingsplan:

Bestemmingsvlakgrootte	3418 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	1376 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte BP	1400 m2

Reigerskamp 197

MEC en Kinderboerderij Otterspoor

Voormalig bestemmingsplan Maarssenbroek Woongebied, 2000

Bestemmingsvlak MEC

Maximaal bebouwingspercentage in voormalig plan:	50 %
Bestemmingsvlakgrootte	476 m2
Mogelijk bebouwingsoppervlakte	238 m2

Bestemmingsvlak Kinderboerderij

Maximaal bebouwingspercentage in voormalig plan:	40 %
--	------

Bestemmingsvlakgrootte	397 m2
Mogelijk bebouwingsoppervlakte	159 m2
Huidige situatie:	
Bestemmingsvlakgrootte MEC	476 m2
Bestaande bebouwing	171m2
Percentage bebouwd	36 %
Bestemmingsvlakgrootte Kinderboerderij	397 m2
Bestaande bebouwing	130 m2
Percentage bebouwd	33 %
Bestemmingsvlakgrootte overig nieuw vlak	4534 m2
Bestaande bebouwing	178 m2
Percentage bebouwd	4 %
Totaal	
Maximaal te bebouwen oppervlakte plan 2000	395 m2
Oppervlakte bebouwing	480 m2
Nieuw bestemmingsplan:	
Bestemmingsvlakgrootte	5407 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	480 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte BP	500 m2

Reigerskamp 232

Tennisvereniging De Blauwe Reiger

Voormalig bestemmingsplan Maarssenbroek Woongebied, 2000

Maximaal bebouwingspercentage in voormalig plan:	5 %
Bestemmingsvlakgrootte	13336 m2
Mogelijk bebouwingsoppervlakte	667 m2

Huidige situatie:	
Bestemmingsvlakgrootte	13336 m2
Bestaande bebouwing	428 m2
Percentage bebouwd	3 %

Nieuw bestemmingsplan:	
Bestemmingsvlakgrootte	9036 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	667 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte BP	675 m2

Reigerskamp 482 e.a.

Woonvoorziening De Reiger

Voormalig bestemmingsplan: Maarssenbroek Woongebied, 2000

Maximaal bebouwingspercentage in voormalig plan:	60 %
--	------

Bestemmingsvlakgrootte	1956 m2
Mogelijk bebouwingsoppervlakte	782 m2
Huidige situatie:	
Bestemmingsvlakgrootte	1956 m2
Bestaande bebouwing	497 m2
Percentage bebouwd	25 %
Nieuw bestemmingsplan:	
Bestemmingsvlakgrootte	1956 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	782 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte in BP	800 m2

Reigerskamp 611

Kerkgebouw van de Verrijzenisparochie

Voormalig bestemmingsplan: Maarssenbroek Woongebied, 2000

Maximaal bebouwingspercentage in voormalig plan:	100 %
Bestemmingsvlakgrootte	820 m2
Mogelijk bebouwingsoppervlakte	820 m2

Huidige situatie:	
Bestemmingsvlakgrootte	2210 m2
Bestaande bebouwing	706 m2
Percentage	n.v.t. ⁵

Nieuw bestemmingsplan:	
Bestemmingsvlakgrootte	2210 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	820 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte BP	825 m2

Spechtenkamp 231 – 233a

Cluster met o.a. apotheek, dagcentrum de Werkspecht en Jenaplanschool de Regenboog

Totaal cluster bebouwingsoppervlakte 4300 m2

Voormalig bestemmingsplan Maarssenbroek Woongebied, 2000

Maximaal bebouwingspercentage in voormalig plan:	60 %
Bestemmingsvlakgrootte nr. 231	2286 m2
Mogelijk bebouwingsoppervlakte	1372 m2
Bestemmingsvlakgrootte nr. 232	2815 m2

⁵ door verschil in bestemmingsvlakgrootte Maarssenbroek Woongebied 2011 en 2000 is vergelijking onmogelijk

Mogelijk bebouwingsoppervlakte	1689 m2	
Bestemmingsvlakgrootte nr. 233a	1253 m2	
Mogelijk bebouwingsoppervlakte	752 m2	
Bestemmingsvlakgrootte nr. 233	752 m2	
Mogelijk bebouwingsoppervlakte	450 m2	
Huidige situatie:		
Bestemmingsvlakgrootte nr. 231	2286 m2	
Bestaande bebouwing	764 m2	
Percentage bebouwd	33 %	
Bestemmingsvlakgrootte nr. 232	2815 m2	
Bestaande bebouwing	1191 m2	
Percentage bebouwd	42 %	
Bestemmingsvlakgrootte nr. 233a	1253 m2	
Bestaande bebouwing	721 m2	
Percentage bebouwd	58 %	
Bestemmingsvlakgrootte nr. 233	752 m2	
Bestaande bebouwing	260 m2	
Percentage bebouwd	35 %	
Nieuw bestemmingsplan:		
Bestemmingsvlakgrootte nr. 231	2286 m2	
Maximaal te bebouwen oppervlakte	1372 m2	
Maximaal te bebouwen oppervlakte BP	1375 m2	
Bestemmingsvlakgrootte nr. 232	2815 m2	
Maximaal te bebouwen oppervlakte	1689 m2	
Maximaal te bebouwen oppervlakte BP	1700 m2	
Bestemmingsvlakgrootte nr. 233a	1253 m2	
Maximaal te bebouwen oppervlakte	752 m2	
Maximaal te bebouwen oppervlakte BP	775 m2	
Bestemmingsvlakgrootte nr. 233	752 m2	
Maximaal te bebouwen oppervlakte	450 m2	
Maximaal te bebouwen oppervlakte BP	450 m2	
Cluster Valkenkamp 551 – 559	Cluster met o.a. de Rientjesmavo en woonvoorziening de Valkenier	
Totaal cluster bebouwingsoppervlakte	10350 m2	
Rientjesmavo	4675 m2	
woonvoorziening de Valkenier	5675 m2	

Voormalig bestemmingsplan

Maarssenbroek Woongebied, 2000

Maximaal bebouwingspercentage in voormalig plan: 60%

Bestemmingsvlakgrootte nr. 551	7783 m2
Mogelijk bebouwingsoppervlakte	4670 m2

Bestemmingsvlakgrootte nr. 554/555	3293 m2
Mogelijk bebouwingsoppervlakte	1976 m2

Bestemmingsvlakgrootte nr. 556	1733 m2
Mogelijk bebouwingsoppervlakte	1040 m2

Bestemmingsvlakgrootte nr. 557	1456 m2
Mogelijk bebouwingsoppervlakte	874 m2

Bestemmingsvlakgrootte nr. 558	1466 m2
Mogelijk bebouwingsoppervlakte	880 m2

Bestemmingsvlakgrootte nr. 559	1403 m2
Mogelijk bebouwingsoppervlakte	842 m2

Huidige situatie:

Bestemmingsvlakgrootte nr. 551	7783 m2
Bestaande bebouwing	3193 m2
Percentage bebouwd	41 %

Bestemmingsvlakgrootte nr. 554/555	3293 m2
Bestaande bebouwing	1589 m2
Percentage bebouwd	48 %

Bestemmingsvlakgrootte nr. 556	1733 m2
Bestaande bebouwing	593 m2
Percentage bebouwd	34 %

Bestemmingsvlakgrootte nr. 557	1456 m2
Bestaande bebouwing	579 m2
Percentage bebouwd	40 %

Bestemmingsvlakgrootte nr. 558	1466 m2
Bestaande bebouwing	598 m2
Percentage bebouwd	41 %

Bestemmingsvlakgrootte nr. 559	1403 m2
Bestaande bebouwing	570 m2
Percentage bebouwd	41 %

Nieuw bestemmingsplan:

Bestemmingsvlakgrootte nr. 551	8565 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	4670 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte BP	4675 m2
Bestemmingsvlakgrootte nr. 554/555	3511 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	1976 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte BP	2000 m2
Bestemmingsvlakgrootte nr. 556	1951 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	1040 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte BP	1050 m2
Bestemmingsvlakgrootte nr. 557	1674 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	874 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte BP	875 m2
Bestemmingsvlakgrootte nr. 558	1684 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	880 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte BP	900 m2
Bestemmingsvlakgrootte nr. 559	1621 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	842 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte BP	850 m2

Oksel verbindingsweg – Vogelweg

Skatebaan

Voormalig bestemmingsplan

Maarssenbroek Woongebied, 2000

Maximaal bebouwingspercentage in voormalig plan:

n.v.t.

Voorheen was dit groengebied

Nieuw bestemmingsplan:

volgens bepaling in regels

Verbindingsweg

Nutsvoorziening

Voormalig bestemmingsplan:

Maarssenbroek Woongebied, 2000

Maximaal bebouwingspercentage in voormalig plan:

50 %

Bestemmingsvlakgrootte

1390 m2

Mogelijk bebouwingsoppervlakte

695 m2

Huidige situatie:

Bestemmingsvlakgrootte

1390 m2

Bestaande bebouwing

242 m2

Percentage bebouwd

17 %

Nieuw bestemmingsplan	
Bestemmingsvlakgrootte	1390 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	695 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte BP	700 m2

Vogelweg 1

Benzinepomp

Voormalig bestemmingsplan:

Maarssenbroek Woongebied, 2000

Maximaal bebouwingspercentage in voormalig plan:	70 % (vermeld in regels)
Bestemmingsvlakgrootte	1305 m2
Mogelijk bebouwingsoppervlakte	914 m2

Huidige situatie:

Bestemmingsvlakgrootte	1305 m2
Bestaande bebouwing	260 m2
Percentage bebouwd	20 %

Nieuw bestemmingsplan

Bestemmingsvlakgrootte	1305 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	914 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte BP	925 m2

Zebraspoor 243-376

Voormalig bestemmingsplan	Maarssenbroek Woongebied, 2000
---------------------------	--------------------------------

Maximaal bebouwingspercentage in voormalig plan:	60%
Bestemmingsvlakgrootte	7285 m2
Mogelijk bebouwingsoppervlakte	4371 m2

Huidige situatie:

Bestemmingsvlakgrootte	5842 m2
Bestaande bebouwing	3735 m2
Percentage bebouwd	64 %

Nieuw bestemmingsplan:

Bestemmingsvlakgrootte	5842 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	4371 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte BP	4375 m2

Zwanenkamp 1301 e.a.⁶

Scholencluster met o.a. Franciscusschool, Dribbelpeterspeelzaal en basisschool J.C. van der Wal

⁶ Omdat de gebouwen van dit cluster aan elkaar geschakeld zijn kunnen er geen individuele bestemmingsvlakgroottes worden uitgerekend.

Voormalig bestemmingsplan Maarssenbroek Woongebied, 2000

Maximaal bebouwingspercentage in voormalig plan:	60%
Bestemmingsvlakgrootte	10963 m2
Mogelijk bebouwingsoppervlakte	6578 m2

Huidige situatie:	
Bestemmingsvlakgrootte	11436 m2
Bestaande bebouwing	5733 m2
Percentage bebouwd	50 %

Nieuw bestemmingsplan:	
Bestemmingsvlakgrootte	11436 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	6578 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte BP	6600 m2

Zwanenkamp 1333

Atletiekvereniging OSM '75

Voormalig bestemmingsplan Maarssenbroek Woongebied, 2000

Maximaal bebouwingspercentage in voormalig plan:	1 %
Bestemmingsvlakgrootte	36146 m2
Mogelijk bebouwingsoppervlakte	361 m2

Huidige situatie:	
Bestemmingsvlakgrootte	36146 m2
Bestaande bebouwing	359 m2
Percentage bebouwd	1 %

Nieuw bestemmingsplan:	
Bestemmingsvlakgrootte	12976 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte	359 m2
Maximaal te bebouwen oppervlakte BP	375 m2

Bijlage

Reactienota zienswijzen

Bestemmingsplan
Maarssenbroek Woongebied
Reactienota zienswijzen
September 2011

Inhoudsopgave

- 1 Ingekomen zienswijzen
 - 1.1 Inleiding
 - 1.2 Overzicht van de zienswijzen en ontvankelijkheid
2. Zienswijzen en beantwoording
3. Ambtshalve wijzigingen
 - 3.1 Verbeelding
 - 3.2 Regels
 - 3.3 Toelichting
4. Staat van wijzigingen

1. Ingekomen zienswijzen

1.1 Inleiding

Gedurende de termijn van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Maarssenbroek Woongebied', van 10 juni 2011 tot en met 22 juli 2011, zijn er 10 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn in het volgende hoofdstuk afzonderlijk samengevat en beantwoord.

Daarnaast is de kennisgeving van de terinzagelgging van het ontwerpbestemmingsplan conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 1, sub b Wet ruimtelijke ordening (Wro) gelijktijdig toegezonden aan de diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van de belangen die in het plan in geding zijn, aan de waterschapsbesturen en aan de besturen van bij het plan belanghebbende gemeenten. In dat kader heeft de provincie heeft aangegeven te kunnen instemmen met het bestemmingsplan.

In het hierna volgende overzicht zijn de personen en instanties die een zienswijze hebben ingediend weergegeven. Tevens is aangegeven of de zienswijze ontvankelijk is. Alleen de zienswijzen die binnen de gestelde termijn van de tervisielegging zijn ingediend zijn ontvankelijk.

Een aantal zienswijzen is gericht aan het college van B&W of aan de afdeling ontwikkeling. Deze zienswijzen zijn doorgestuurd naar de gemeenteraad, aangezien bij de gemeenteraad de bevoegdheid ligt om in het kader van het vaststellingsbesluit met betrekking tot de zienswijzen een beslissing te nemen.

De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

1.2 Overzicht van de zienswijzen en ontvankelijkheid

	Reg.nummer	Naam	Adres	Datum	Ontvankelijk
1	Z/11/06232	ARAG Dhr. K. de Wit	Postbus 230 3830 AE Leusden	18 juli 2011	ja
2	Z/11/06230	Gasunie Dhr. L.J. van der Ham	Postbus 19 9700 MA Groningen	18 juli 2011	ja
3	Z/11/06138	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden Dhr. E.J. van der Werf	Postbus 550 3990 GJ Houten	13 juli 2011	ja
4	Z/11/06312	Mw. J.C.C. Kalkman-Jordahl	Reigerskamp 216 3607 HL Maarssen	20 juli 2011	ja
5	Z/11/06278	Dhr. A. Reichwein	Reigerskamp 763 3607 JT Maarssen	18 juli 2011	ja
6	Z/11/06385	Dhr. A. Reichwein	Reigerskamp 763 3607 JT Maarssen	21 juli 2011	ja
7	Z/11/06353	Stichting naschoolse Sport Opvang Maars- sen Dhr. M. Kuiters	Willem van Leusdenlaan 61 3603 ER Maarssen	20 juli 2011	ja

8	Z/11/06358	Dhr. A.C.G. Verstraeten	Reigerskamp 294 3607 HR Maarssen	21 juli 2011	ja
9	Z/11/06275	Wijkcommissie Re- gerskamp Dhr. A. Reichwein	Reigerskamp 763 3607 JT Maarssen	18 juli 2011	ja
10	Z/11/06275	Wijkcommissie Re- gerskamp Dhr. A. Reichwein	Reigerskamp 763 3607 JT Maarssen	21 juli 2011	ja

2. Zienswijzen en beantwoording

1. Arag rechtsbijstand namens Maatschap J. en C.W. van der Linden; Reg.nr. Z/11/06232
--

Korte samenvatting zienswijze:

- a Indiener is van mening dat het gemaal gezien haar omvang en met een hoogte van 8 meter zijn uitzicht zal aantasten en dat de installatie voor geluidsoverlast zal zorgen.
- b Indiener maakt bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid voor nieuwe woningen ter plaatse van het huidige dierenpension, omdat daarmee binnen 100 meter van het bedrijfsperceel Parallelweg 5 te Breukelen woningen kunnen worden gerealiseerd waarmee de bedrijfsvoering en het voortbestaan van het bedrijf in het geding komen. Ook vreest indiener voor de bereikbaarheid van zijn bedrijf tijdens de bouwwerkzaamheden als gevolg van deze ontwikkeling en verwacht hij dat het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zal zorgen voor de waarborging van het waterpeil in verband met de waterkwaliteit, daar de Haarrijn voor het bedrijf een inlaatpunt van water is.

Commentaar:

- a Het gemaal is noodzakelijk voor het reguleren van de waterhuishouding. Na zoveel jaren te zijn gebruikt is het bestaande gemaal aan vervanging toe. Deze vervanging gebeurt door een modernere versie, waarvoor een grotere bouwhoogte noodzakelijk is. Deze maximale bouwhoogte is vastgelegd op 8 meter, hetgeen uit ruimtelijk oogpunt ter plaatse aanvaardbaar is. Met betrekking tot mogelijke geluidsoverlast heeft LBPISIGHT een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting van het nieuwe gemaal (Nieuwbouw gemaal Haarrijn te Maarssen; Geluidmetingen en -prognose, 21 maart 2009). Uit dat onderzoek blijkt dat door het nemen van (bouwkundige) maatregelen bij de dimensionering en detaillering van het ontwerp en de realisatie van het gemaal, kan worden voldaan aan de wettelijke normen. Voor geluidsoverlast hoeft dan ook niet te worden gevreesd.
- b Zoals indiener al aangeeft gaat het hier om een wijzigingsbevoegdheid. De woningen kunnen dus nog niet worden gerealiseerd. Pas nadat een wijzigingsplan is vastgesteld kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het bouwen van de woningen. In het kader van de wijzigingsprocedure moeten alle belangen worden afgewogen. Dus ook het belang van het bedrijf aan de Parallelweg 5. Dit bedrijf heeft oudere rechten dan de nieuwe woningen. Zolang dit bedrijf in werking is, zal met de rechten van dit bedrijf rekening moeten worden gehouden, ook als dit betekent dat de woningen op meer dan 100 meter afstand van het bedrijf moeten blijven. Indiener hoeft zich dus geen zorgen te maken dat het bedrijf aan de Parallelweg 5 door het bestemmingsplan Maarssenbroek Woongebied in haar activiteiten wordt belemmerd.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Gasunie, reg.nr. Z/11/06230

Korte samenvatting zienswijze:

Indiener geeft aan dat haar opmerking in het kader van het vooroverleg volledig is verwerkt, maar dat in de tussentijd het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking is getreden, die nog wel in het plan verwerkt moet worden.

Ter hoogte van de Verbindingsweg wordt de gastransportleiding gesplitst door middel van afsluiterschema. Verzocht wordt ter plaats van deze afsluiterschema de belemmeringenstrook breder te maken conform de bijgevoegde tekening.

Commentaar:

De toelichting zal worden aangepast of aangevuld ten aanzien van de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Op de verbeelding is langs de gehele gasleiding, inclusief de locatie van de afsluiter, rekening gehouden met een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van de leiding. Aangezien het afsluiterschema breder is dan de leiding zelf, is dat ter plaatse dan ook onvoldoende. De verbeelding dient dan ook op dit punt te worden aangepast.

Conclusie:

De toelichting is aangevuld/aangepast ten aanzien van de gewijzigde wetgeving.

Op de verbeelding is de belemmeringenstrook ter plaatse van de afsluiter op 4 meter vanuit de afsluiter aangepast.

3. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden; reg.nr. Z/11/06138

Korte samenvatting zienswijze:

- a Indiener geeft aan dat haar vier opmerkingen uit het vooroverleg/wateradvies voldoende zijn verwerkt in het ontwerpplan.
- b Naar aanleiding van een overlegreactie van de Gasunie is op de plankaart de ligging van de hoge-drukaardgasleiding weergegeven. De gasleiding kruist de watergang Haarrijn. Indiener kan zich niet vinden in de formulering van de bouwregels, zoals verwoord in lid 24.2 van de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' en verzoekt deze conform hun voorstel te wijzigen.
- c Direct ten westen van de locatie waar de hoge-drukaardgasleiding de Haarrijn kruist, kruist ook de Waterleiding Rijn-Kennemerland (WRK) de Haarrijn. Deze waterleiding is niet op de plankaart aangegeven en verzocht wordt contact op te nemen met de beheerder van deze waterleiding, te weten Waternet.

Commentaar:

- a Deze opmerking is voor kennisgeving aangenomen.
- b Het voorstel tot aanpassing van artikel 24 lid 24.2 sub b is in juridisch zin niet acceptabel. Het oorspronkelijke bouwverbod wordt in het voorstel immers omgevormd tot een voorwaardelijke bouwmogelijkheid, hetgeen in strijd is met de rechtszekerheid. Ook is de eerste voorwaarde onvoldoende bepaald.
Wel is het mogelijk om de kennelijk gewenste mogelijkheid om bouwwerken en andere werken te kunnen realiseren in een bevoegdheid tot afwijking van het bestemmingsplan onder te brengen. Op 14 september 2011 is over deze mogelijkheid met de leidingbeheerder, de Gasunie, contact opgenomen en is van die zijde aangegeven dat er geen problemen zijn om de gewens-

te bouwbaarheid via afwijking te regelen, mits het geen gebouwen betreft.

De gewenste bouwbaarheid, met uitzondering van het bouwen van gebouwen, is dan ook opgenomen als een afwijking van de bouwregels.

- c De bedoelde waterleiding is alsnog op de verbeelding en in de regels opgenomen.

Conclusie:

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de regels in die zin, dat:

- 1 een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen met betrekking tot het bouwen voor andere bestemmingen dan de dubbelbestemming Leiding – Gas (artikel 24) onder henummering van de daarop volgende leden
- 2 de dubbelbestemming Leiding – Water is opgenomen (nieuw artikel 26) onder henummering van de daarop volgende artikelen en bijbehorende leden.

Ook is de verbeelding aangepast in die zin, dat de waterleiding is aangegeven middels de dubbelbestemming Leiding – Water en is de toelichting op dit aspect aangepast/aangevuld.

4. J.C.C. Kalkman-Jordahl; reg.nr. Z/11/06312
--

Korte samenvatting zienswijze:

Indiener maakt bezwaar tegen de uitbreiding van de magazijnruimte van de Lidl aan de Reigerskamp 610 te Maarssen:

- a Door de voorgenomen uitbouw en het laden en lossen van de vrachtwagens wordt de situatie daar nog onoverzichtelijker, waarmee de verkeersveiligheid in gevaar komt.
- b Ter plaatse zijn nu al parkeerproblemen. Gevraagd wordt hoe de parkeernorm zich verhoudt in relatie tot de uitbreiding en hoe de extra parkeerbehoefte wordt opgelost.
- c Met de uitbreiding van het magazijn van de Lidl wordt de huidige calamiteitenroute, die nu door het verwijderen van een paaltje kan worden opengesteld, permanent afgesloten. In geval van calamiteiten is er nog maar één route de wijk uit en als op die route iets gebeurt dus helemaal geen uitweg meer.

Commentaar:

- a Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij kortheidshalve naar ons commentaar bij zienswijze 9 onder c.
- b Wat betreft de aangehaalde toenemende parkeerbehoefte, merken wij op dat het bestemmingsplan geen uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak mogelijk maakt. De aan te bouwen magazijnruimte heeft geen vergroting van de parkeerbehoefte tot gevolg.
- c Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij kortheidshalve naar ons commentaar bij zienswijze 9 onder b.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

5. A. Reichwein; reg.nr. Z/11/06278
--

Korte samenvatting zienswijze:

Deze zienswijze is in haar geheel identiek aan de zienswijze zoals die is ingekomen van de Wijkcommissie Reigerskamp (zienswijze 9). Voor de samenvatting verwijzen wij dan ook kortheidshalve naar de korte samenvatting bij zienswijze 9 (Wijkcommissie Reigerskamp).

Commentaar:

Aangezien deze zienswijze in haar geheel identiek is aan de zienswijze zoals die is ingekomen van de Wijkcommissie Reigerskamp (zienswijze 9), verwijzen wij kortheidshalve naar het commentaar bij zienswijze 9 (Wijkcommissie Reigerskamp).

Conclusie:

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, in die zin dat: het maximumvloeroppervlak voor de supermarkt Reigerskamp 610, zoals aangegeven op de verbeelding, is aangepast van 800 m² naar 790 m².

6. A. Reichwein; reg.nr. Z/11/06385
--

Korte samenvatting zienswijze:

Indiener wijst op een fout in de verbeelding ter plaatse van Reigerskamp 610 te Maarssenbroek. De woningen boven de Lidl zijn in het ontwerpbestemmingsplan niet juist ingetekend. Indiener verwijst hiervoor naar bijgevoegde foto's en kaartjes met voorstel voor aanpassing.

Commentaar:

De opmerking van de heer Reichwein is juist. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is inderdaad de situatie met betrekking tot de Lidl-supermarkt ter plaatse van de aansluiting op de woningen niet correct weergegeven en geregeld. De verbeelding dient op dit punt te worden aangepast.

Conclusie:

De verbeelding is aangepast aan de daadwerkelijke situering van de supermarkt.

7. Stichting Naschoolse Sport Opvang Maarssen; reg.nr. Z/11/06353
--

Korte samenvatting zienswijze:

Indiener verzoekt het op 5 mei 2011 ingediende principeverzoek voor een extra gebouw op het terrein van de atletiekbaan, ten behoeve van de uitbreiding van de sportopvang, mee te nemen in het bestemmingsplan 'Woongebied Maarssenbroek'.

Commentaar:

Van gemeentewege is er de bereidheid om mee te werken aan het planologisch mogelijk maken van een gebouw ten behoeve van de sportopvang op het terrein van de atletiekbaan, mits dit mogelijk is uit milieuhygiënisch oogpunt. Uit een quick scan naar de milieuaspecten is gebleken, dat de locatie op het oostelijk deel van het terrein als locatie geschikt is voor uitbreiding via nieuw-

bouw. Deze nieuwbouw kan dan gecombineerd worden met een nieuwe accommodatie voor de judovereniging.

Het ontwerpbestemmingsplan kan dan ook zodanig worden aangepast dat de gewenste uitbreiding mogelijk is, mits het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt (aan te tonen via een groepsverantwoording externe veiligheid) en voldaan wordt aan de parkeernorm.

Om de toename van de parkeerbehoefte ten gevolge van de uitbreiding op te lossen is een strook van de bestemming Groen – 1 direct grenzend aan de geprojecteerde verkeersverbinding ten noorden van het terrein van de atletiekbaan opgenomen in de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming kunnen dan de benodigde 19 extra parkeerplaatsen worden aangelegd.

Conclusie:

De vergroting van de aanduiding 'maatschappelijk' en de verhoging van het aantal m²'s met 400 m² (tot 875 m²) zijn mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid in de regels gekoppeld aan de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' voor het gehele atletiekterrein respectievelijk 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' op de oostelijke strook van het terrein van de atletiekbaan. Een en ander onder voorwaarden met betrekking tot externe veiligheid, parkeren en compensatie oppervlakte open water.

Ten behoeve van de benodigde parkeergelegenheid is op de verbeelding de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' ten noorden van de atletiekbaan uitgebreid in de bestemming 'Groen'.

8. A.C.G. Verstraeten; reg.nr. Z/11/06358

Korte samenvatting zienswijze:

- a Indiener geeft aan dat toen de Lidl haar huidige pand aan de Reigerskamp 610 betrof er al grootschalige verbouwingen hebben plaatsgevonden, waarbij magazijnruimte verkoopruimte werd en uitbreidingen zijn gebouwd ten behoeve van verkoopruimte en magazijnruimte. Indiener wil graag weten welke garanties de gemeente geeft voor toekomstige ontwikkelingen.
- b Indiener geeft aan dat door de afsluiting van de stenen voor gemotoriseerd verkeer ter plaatse van de Lidl, de in- en uitgangsmogelijkheden tot de wijk beperkt zijn tot één mogelijkheid, wat naar zijn oordeel te weinig is voor een wijk ter grootte van de Reigerskamp. In geval van een calamiteit kunnen bewoners van de wijk nergens heen en worden hulpverleners belemmerd in hun doorgang. Dit kan leiden tot gevaarlijke en ongewenste situaties. Het betreft naar het oordeel van indiener immers een deel van de nog bestaande, maar tijdelijk afgesloten, rondweg door Reigerskamp.

Commentaar:

- a Aangezien de inhoud van deze zienswijze overeenkomt met de zienswijze van de Wijkcommissie Reigerskamp zoals vermeld in punt 9 onder f, verwijzen wij korthedshalve naar ons commentaar als is daar opgenomen.
- b De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de inhoud van de zienswijze van de Wijkcommissie Reigerskamp zoals vermeld in punt 9 onder a en b. Wij verwijzen korthedshalve dan ook naar ons commentaar zoals daar is opgenomen.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

9. Wijkcommissie Reigerskamp Maarssenbroek; reg.nr. Z/11/06275

Korte samenvatting zienswijze:

De Wijkcommissie Reigerskamp maakt in haar zienswijze bezwaar tegen de uitbreiding van de magazijnruimte van de Lidl aan de Reigerskamp 610 te Maarssen. Daartoe voert zij 6 bezwaarpunten aan, die vervolgens per bezwaarpunt met een groot aantal argumenten worden toegelicht. In de hierna volgende beoordeling van de zienswijzen zijn alle door de wijkcommissie aangevoerde argumenten meegenomen, met dien verstande dat een groot deel van de argumenten wegens een duidelijke relatie met elkaar en de daarmee gepaard gaande onlosmakelijkheid in de verkorte samenvatting en in de beantwoording bij elkaar zijn gevoegd.

- a Onomkeerbaarheid van afsluiting van de wijkrondweg.
In 2009 is de afsluiting van de wijkrondweg bij het bruggetje achter Lidl gerealiseerd met het oog op een veiliger schoolroute met name richting scholeneiland in Fazantenkamp. Als gevolg van de geplande uitbreiding van Lidl zal het bruggetje nooit meer voor normaal gemotoriseerd verkeer in twee richtingen kunnen worden gebruikt. Evenmin bestaat de mogelijkheid om in geval van een wegblokkade elders de route via het bruggetje als alternatief te gebruiken, hetgeen ook geldt in geval van calamiteiten, waarbij mogelijk een deel van de wijk moet worden ontruimd, alsmede voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten.
Het scholeneiland in Fazantenkamp zal op termijn mogelijk vrijkomen bijvoorbeeld als gevolg van een fusie. Voor een nieuwe ontwikkeling ter plaatse (waarvoor Wijkcommissie Fazantenkamp een voorstel heeft gedaan) is een goede bereikbaarheid per auto een groot voordeel. De bestaande infrastructurele mogelijkheden dienen te worden behouden en niet opgeofferd aan een particulier belang (supermarkt).
Het praktisch onomkeerbaar worden van de afsluiting heeft een enorme kapitaalvernietiging tot gevolg, omdat de bestaande betonnen brug wordt gedegradeerd tot een fietsbruggetje.
- b Ernstige beperking voor verkeer van hulpdiensten in geval van calamiteit.
Uit de ontwerptekeningen voor de uitbreiding blijkt dat bijvoorbeeld de ladderwagen van de brandweer maar net over de brug kan komen. In geval van calamiteiten bij slecht weer en in het donker zal sprake zijn van vertraging, omdat de grote hulpvoertuigen erg dicht langs de uitbreiding moeten rijden, waarbij ook rekening moet worden gehouden met het overige verkeer dat van de brug gebruik maakt. Door de uitbreiding zal ook het zicht op het verkeer dat vanaf de andere kant van de brug komt en omgekeerd, definitief verdwijnen.
De wijkcommissie vreest in dit kader daarnaast ook voor problemen tijdens de bouw, onder meer als gevolg van de plaatsing van bouwmaterialen, steigers en dergelijke.
- c Verdere verslechtering van de verkeersveiligheid voor langzaam verkeer.
Een trekker met oplegger, die voor het laden/lossen voor de nieuwe magazijnruimte wordt geplaatst, zal het uitzicht op de kruising van de straat en doorgaande fietsroute ernstig belemmeren, waardoor het op de schoolroute minder veilig wordt. Vanwege deze veiligheid is bij de vorige uitbreiding van Lidl een afgeschuinde hoek gemaakt. En proef met een vrachtwagen met oplegger, uitgevoerd door de wijkcommissie, heeft dit uitgewezen.

- d Vragen met betrekking tot gebruik van de openbare ruimte naast het Lidl-pand.
De geplande uitbreiding van de magazijnruimte bedraagt weliswaar 38 m², maar daarvóór blijft een strook grond liggen van circa 94 m² als laad- en losplek voor vrachtwagens. Door de plaatsing van betonnen randen als afscheiding lijkt deze laad- en losplek min of meer onttrokken te worden aan de openbare ruimte.
Het lijkt logisch dat ook deze grond wordt verkocht (eventueel verhuurd) aan Lidl, waarbij dan bepaald kan worden dat de betreffende grond uitsluitend mag worden gebruikt als laad- en losplek voor het onmiddellijk uit- en inladen van goederen, nooit mag worden bebouwd en niet anders mag worden ingericht.
- e Herinrichting openbare ruimte in de omgeving van het Lidl-pand.
De openbare ruimte ter plaatse zal als gevolg van de uitbreiding moeten worden heringericht. De kosten hiervan zullen naar de mening van de wijkcommissie aanmerkelijk groter zijn dan nu is ingeschat. De wijkcommissie doet diverse voorstellen voor de herinrichting van het openbare gebied en vraagt zich vervolgens af wie het onderhoud van de gewijzigde openbare ruimte betaalt en wie schade aan de wegen als gevolg van de vrachtwagens herstelt.
- f De functie van de supermarkt.
De Lidl heeft een aantrekkende werking die verder reikt dan die van een buurtsuper, waar oorspronkelijk sprake van was. Er is nu meer sprake van een 'weidewinkel' in een woonwijk. Dat heeft een grotere verkeersaantrekkingskracht tot gevolg zowel van vrachtverkeer als van personenauto's met alle daarmee samenhangende parkeer- en verkeersveiligheidsproblemen. Het gemeentelijke standpunt, dat een vergroting van de magazijnruimte minder vrachtbewegingen tot gevolg heeft, deelt de wijkcommissie niet gezien de diversiteit van goederen en aanvoerende leveranciers. Zoals alle supermarkten streeft ook Lidl naar steeds grotere vestigingen. Nu is er misschien geen sprake van een niet-substantiële uitbreiding, er dient wel te worden gewaakt dat Lidl over enige tijd een aanvraag indient voor een 'niet-substantiële' wijziging van een deel van de magazijnruimte naar winkelruimte.
Na overname door Lidl is het winkelpand uitgebreid van 750 m² naar 900 m². Toentertijd is de benodigde magazijnruimte hetzij te laag ingeschat hetzij opgeofferd voor winkelruimte. De wijkcommissie vraagt zich af of de opslagcapaciteit niet kan worden vergroot door andere maatregelen zoals stapelen van pallets en snellere verwerking van de goederen in de winkelschappen.
De uitbreiding van de magazijnruimte zou een beter gereguleerd laden en lossen tot gevolg hebben en er zou geen tijdelijke opslag meer voorkomen in het openbare gebied. Het is niet duidelijk wat hiermee wordt bedoeld. Afspraken die hierover worden gemaakt worden namelijk niet nagekomen, hetgeen tot overlast voor de omgeving leidt.

Commentaar:

- a Bij besluit van 30 juni 2008 heeft de gemeenteraad het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) vastgesteld. In het kader daarvan is in 2009 de bedoelde betonnen brug afgesloten voor gemotoriseerd verkeer en deze is vanaf dat moment nog uitsluitend in gebruik bij langzaam verkeer en bij hulpdiensten. Daartoe is de brug afgesloten met paaltjes, waarvan er één met het oog op de doorgang voor hulpdienstvoertuigen kan worden neergelaten. Ook in geval van calamiteiten kan de brug een rol blijven spelen.

Het hier aan de orde zijnde bestemmingsplan laat het gebruik conform het GVVP via de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' toe.

De uitvoering van de afsluiting en de daaraan voorafgaande besluitvorming zijn een gepasseerd station en staan in deze bestemmingsplan-procedure niet meer ter discussie. Dat geldt zowel voor de daadwerkelijke uitvoering en instandhouding van de afsluiting als de financiële gevolgen daarvan. Een en ander nog afgezien van het feit, dat dit aspect niet van ruimtelijk-planologische aard is en dan ook geen regeling vindt en kan vinden in het bestemmingsplan. Het zogenoemde scholeneiland in Fazantenkamp is in het hier aan de orde zijnde bestemmingsplan opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk', waarmee de bestaande situatie van onder meer de bestaande scholen ter plaatse is bestemd. Indien zich in de toekomst ontwikkelingen voordoen die binnen deze bestemming niet mogelijk zijn, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk en zal in dat kader onder meer het aspect bereikbaarheid moeten worden gezien en opgelost. Dat de bedoelde brug hierin voor gemotoriseerd verkeer een rol zal spelen is in het licht van het vastgestelde GVVP onwaarschijnlijk. De in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om de magazijnruimte van de supermarkt uit te breiden is dan ook niet van invloed op het (toekomstig) gebruik van de brug zoals bedoeld in het GVVP.

- b De gevolgen die het plan om de magazijnruimte van Lidl uit te breiden voor de afwikkeling van het verkeer ter plaatse heeft, zijn ook in verkeerstechnisch opzicht beoordeeld. Deze verkeerstechnische beoordeling betrof zowel het dagelijkse verkeer als verkeer van en door hulpdiensten en verkeer in geval van calamiteiten. De conclusie was dat door middel van aanpassing van de indeling van de openbare ruimte voor (vracht)auto, voetganger en fiets een aanvaardbare en verkeersveilige situatie is te creëren. Realisering van de geplande uitbreiding zal dan ook gepaard gaan met de benodigde herindeling van weg, trottoir en fietspad.

Overigens verandert de wijze van aanvoer van goederen en de manier van indraaien van de vrachtauto en inparkeren niet ten opzichte van de huidige situatie. De herinrichting van de openbare ruimte ter plaatse maakt dat de situatie met betrekking tot dit aspect enkel maar beter wordt.

De kosten voor deze aanpassing komen voor rekening van de initiatiefnemer van de uitbreiding, te weten Lidl.

Daarnaast is het uitbreidingsplan, zoals dat in het bestemmingsplan is vastgelegd, voorgelegd aan de gemeentelijke brandweer, die als hulpdienst van de grootste hulpvoertuigen gebruik maakt. De brandweer heeft het plan beoordeeld in het licht van het gebruik dat door deze hulpdienst – onder alle omstandigheden – met brandweervoertuigen moet worden kunnen gemaakt van de doorgang naar de brug en van de brug zelf. Het gaat hier om een alternatieve aanrijroute. De brandweer heeft op 26 mei 2010 onder het geven van enkele aanbevelingen een positief advies gegeven. De aanbevelingen worden meegenomen bij de uitvoering van de herindeling van de openbare ruimte.

Van een ernstige beperking voor hulpdiensten is dan ook geen sprake.

Wat de door de wijkcommissie bedoelde obstakelvorming tijdens de bouwperiode aangaat: dit betreft geen aspect dat door het bestemmingsplan wordt beheerst. Het gaat hier om een uitvoeringsaspect, dat onder meer via het stellen van voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen en toezicht op naleving daarvan in goede banen wordt geleid.

- c Weliswaar wordt het uitzicht bij de keren dat een vrachtwagencombinatie met een lengte als aangegeven enigszins verminderd, maar dat wil nog niet zeggen dat direct sprake is van een verkeersonveilige situatie. De aansluiting en doorgang op de route richting brug bieden na aanpassing/herindeling van de bestaande situatie voldoende ruimte voor voetgangers en fietsers om op een veilige manier voorlangs een ladende/lossende vrachtwagencombinatie te komen.
Wij delen de mening van de wijkcommissie dat de scholenroute nog minder verkeersveilig wordt dan ook niet.
- d De bedoelde strook grond gelegen vóór de geplande uitbreiding, waar de vrachtwagen ten behoeve van laden en lossen zal worden opgesteld, blijft in eigendom bij de gemeente en heeft dan ook een openbaar karakter. Dit is niet ongebruikelijk bij laad- en loszones/-stroken bij winkels. In het bestemmingsplan heeft deze strook de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied', waarbinnen het gebruik om te laden en lossen mogelijk is. Bebouwing van deze strook ten behoeve van winkel/magazijn is niet mogelijk.
- e De geplande nieuwe indeling van de openbare ruimte is gericht op het toegankelijk maken van de nieuwe magazijnruimte voor een truck met oplegger in combinatie met het creëren van een verkeers- en sociaal veilige situatie voor de andere weggebruikers. De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zoals ter plaatse in het bestemmingsplan is vastgelegd, maakt de voorgestelde nieuwe indeling mogelijk, maar ook een eventuele aanpassing daarvan in de toekomst als dat nodig zou blijken.
De kosten van de nieuwe indeling worden gedragen door Lidl.
De kosten voor toekomstig onderhoud en eventueel herstel van bestrating komen ten laste van de algemene dienst en worden dus gedragen door de gemeente, zoals dat ook gebeurt ten aanzien van de overige openbare ruimte in de gemeente. Een en ander uiteraard met uitzondering van aantoonbaar verhaalbare schade, die voor rekening van de veroorzaker zal worden gebracht.
- f Na uitbreiding van de supermarkt met de nieuwe magazijnruimte is sprake van een vloeroppervlakte van circa 915 m², waarvan circa 790 m² verkoopvloeroppervlakte. Dit is een oppervlakte die overeenkomt met de oppervlakte van een doorsnee middelgrote supermarkt in Nederland (700 – 1000 m²). Van een 'weidewinkel', zoals de wijkcommissie in haar zienswijze stelt is dan ook geen sprake. De uitbreiding van de magazijnruimte heeft geen extra verkeersaantrekkende werking tot gevolg. Uit oogpunt van verkeersveiligheid noch planologisch of stedenbouwkundig bestaan er bezwaren tegen de voorgenomen uitbreiding, zoals in het nu aan de orde zijnde bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.
Het bestemmingsplan staat geen verdere uitbreiding van de supermarkt meer toe. Hiertoe zal het op de verbeelding aangegeven maximumverkoopvloeroppervlak worden teruggebracht van 800 m² naar 790 m². Daarnaast is het bij de supermarkt in gebruik zijnde gedeelte van de bebouwing vastgelegd enerzijds binnen de bestemming 'Detailhandel – 1' en anderzijds binnen een bouwvlak.
Het bestemmingsplan Maarssenbroek Woongebied biedt dan ook geen grond voor vrees voor een toekomstige niet-substantiële uitbreiding van de supermarkt.
Mochten er zich in de toekomst rond het laden/losseren en/of buitenopslag alsnog problemen voordoen, dan zal dat van gemeentewege binnen de haar daarvoor ten dienste staande regelgeving, waar onder de Algemene Plaatselijke Verordening (APV), worden opgelost. Dit staat echter buiten het planologisch kader van het bestemmingsplan.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, in die zin dat: het maximumvloeroppervlak voor de supermarkt Reigerskamp 610, zoals aangegeven op de verbeelding, is aangepast van 800 m² naar 790 m².

10. Wijkcommissie Reigerskamp Maarssenbroek; reg.nr. Z/11/06275
--

Korte samenvatting zienswijze:

Indiener wijst op een fout in de verbeelding ter plaatse van Reigerskamp 610 te Maarssenbroek. De woningen boven de Lidl zijn in het ontwerpbestemmingsplan niet juist ingetekend. Indiener verwijst hiervoor naar bijgevoegde foto's en kaartjes met voorstel voor aanpassing.

Commentaar:

Deze zienswijze is geheel identiek aan de zienswijze van de heer A. Reichwein zoals opgenomen in punt 6. Wij verwijzen dan ook korthedshalve naar ons commentaar zoals daar is vermeld.

Conclusie:

De verbeelding is aangepast aan de daadwerkelijke situering van de supermarkt.

4. Ambtshalve wijzigingen

4.1 Verbeelding

- Een strook met de bestemming Wonen direct ten noordoosten van de bestemming Detailhandel – 1 (Reigerskamp 610) en direct daaraan grenzend, is gewijzigd in de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied.
- Ter plaatse van de atletiekbaan in de Zwanenkamp is de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)': maximaal 3 en 6 meter gewijzigd in maximaal 4 meter voor beide hoogtematen.

4.2 Regels

- In artikel 1 Begrippen is het begrip 'aanduiding' aangepast conform het voorgeschreven begrip uit de SVBP 2008
- In artikel 1 Begrippen is in het begrip 'detailhandel in volumineuze goederen' het woord 'uitstraling' vervangen door het woord 'uitstalling'
- In artikel 1 zijn begrippen opgenomen voor de termen 'kelderingang' en 'kelderkoekoek'.
- In artikel 1 is het begrip 'mantelzorg' aangepast.
- In artikel 1 Begrippen is in het begrip 'objecten met cultuurhistorische waarden' de zin beter lopend gemaakt.
- In de aanhef van de leden 3.2.2, 4.2.2, 5.2.2, 7.2.2, 8.2.3, 10.2.2, 11.2.2, 12.2.2, 13.2.2, 14.2.2, 19.2.2 en 20.2.2 is de woorden 'bij behorende' verwijderd.
- In lid 9.3 en lid 23.3 is een extra afwijkmogelijkheid opgenomen voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken op minder dan 1 m achter de voorgevelrooilijn, mits de voorgevelrooilijn niet wordt overschreden en er geen bezwaren zijn uit oogpunt van verkeersveiligheid.
- In de aanhef van de leden 10.2.2, 11.2.2, 19.2.2 en 20.2.2 is de tekst 'geen zijnde bouwwerken' vervangen door 'geen gebouwen zijnde'.
- In lid 3.1 onder b is de tekst 'onder 1' vervangen door de tekst 'onder a'.
- In artikel 11 is onder 11.4.2 en 11.4.3 de verwijzing naar artikel 11 lid 4 onder a vervangen door een verwijzing naar lid 11.4.1.
- In lid 20.2.2 onder c is voor het woord 'bouwwerken' het woord 'overige' ingevoegd.
- In lid 21.1 is het doeleind 'nutsvoorzieningen' toegevoegd.
- In lid 23.5 is de opsomming d, e, f gewijzigd in de opsomming a, b, c.
- In lid 26.2.2 (na hernummering 26.2.2) onder b en 27.2.2 (na hernummering 28.2.2) onder b is het woord 'bouwvergunning' vervangen door de tekst 'omgevingsvergunning voor het bouwen'.
- In lid 23.5 (na hernummering 24.5) onder a sub 1 is het woord 'volgens' vervangen door de tekst 'zoals opgenomen in de bijlagen'.
- In lid 27.2.1 (na hernummering 28.2.1) is sub d verwijderd en sub e is hernummerd naar d.
- In lid 30.3 (na hernummering 31.3) is een nieuw lid 2 opgenomen waarin is bepaald dat kelders buiten het bouwvlak ten minste 0,10 m onder het aansluitende terrein moeten zijn gelegen. De daarna volgende subleden zijn hernummerd.
- In lid 30.3 (na hernummering 31.3) onder a en onder b sub 3 (hernummerd in 4) is toegevoegd dat ondergeschikte kelderingangen en kelderkoekoeken wel zijn toegestaan.
- In artikel 31 (na hernummering 32) onder a is de tekst 'deze bestemming' vervangen door de tekst 'dit bestemmingsplan'.
- In artikel 33 (na hernummering) onder c is duidelijker aangegeven dat afwijkmogelijkheden uit artikel 33 niet cumulatief mogen worden gebruikt samen met een soortgelijke afwijkmogelijkheid uit een afzonderlijke bestemming in hoofdstuk 2.

- In artikel 1 "aan huis verbonden beroep of bedrijfsmatige activiteiten aan huis" worden horeca en seksinrichtingen als niet toegestane activiteiten toegevoegd.
- In artikel 9 Gemengd 8 onder 9.4 Specifieke gebruiksregels, lid a onder 4 *Het beroep of de activiteit dient alleen door de bewoners(s) te worden uitgeoefend. Op het betreffende adres is het te werk stellen van personeel dat niet woonachtig is op het betreffende adres en geen onderdeel uitmaakt van het huishouden, niet toegestaan*; onder 2 en 5 wordt het woord "onevenredig" verwijderd.
- In artikel 23 Wonen onder 23.4 Specifieke gebruiksregels, lid a onder 4 *Het beroep of de activiteit dient alleen door de bewoners(s) te worden uitgeoefend. Op het betreffende adres is het te werk stellen van personeel dat niet woonachtig is op het betreffende adres en geen onderdeel uitmaakt van het huishouden, niet toegestaan*; onder 2 en 5 wordt het woord "onevenredig" verwijderd.

4.3 Toelichting

- In de toelichting is in hoofdstuk 5 paragraaf 5.2 onder Wonen verduidelijkt wat precies onder een dakkapel wordt verstaan en hoe daarmee om te gaan.

5. Staat van wijzigingen

Op de verbeelding, in de regels en/of in de toelichting van het bestemmingsplan 'Maarssenbroek Woongebied' zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht. Bij elke wijziging is aangegeven of de wijziging een gevolg is van een ingediende zienswijze of het gevolg van een ambtshalve overweging.

De punten onder 5.1., 5.2. en 5.3. vormen de 'Staat van wijzigingen'.

5.1 Verbeelding

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	Ter plaatse van de atletiekbaan in de Zwanenkamp is de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m ²)' gewijzigd in de aanduiding 'maximum oppervlakte (m ²)'.	Ambtshalve
2	Ter plaatse van het afsluiterschema ter hoogte van de Verbindingsweg is op de verbeelding de dubbelbestemming aangepast/verbreed.	Zienswijze 2
3	Aan de westzijde van het plangebied is via de dubbelbestemming Leiding – Water de ter plaatse aanwezige waterleiding opgenomen met de bijbehorende beschermingszone van 10 meter ter weerszijden van de leiding.	Zienswijze 3
4	De begrenzing van de bestemming Detailhandel -1 van het pand Reigerskamp 610 is aan de oostzijde teruggebracht tot de bij de supermarkt daadwerkelijk in gebruik zijnde bebouwing, inclusief woning op de verdieping.	Zienswijzen 6 en 10
5	In de matrix behorende bij de bestemming Detailhandel – 1 op het perceel Reigerskamp 610 is de maximumvloeroppervlakte gewijzigd van 800 naar 790 m ² .	Zienswijzen 5 en 9
6	Een strook met de bestemming Wonen direct ten noordoosten van de bestemming Detailhandel – 1 en direct daaraan grenzend, is gewijzigd in de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied.	Ambtshalve
7	Op het gehele terrein van de atletiekbaan is de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' opgenomen t.b.v. verhoging van de maximum oppervlakte.	Zienswijze 7
8	Aan de oostzijde van het terrein van de atletiekbaan is de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' opgenomen t.b.v. vergroting van het aanduidingsvlak 'maatschappelijk'.	Zienswijze 7
9	Een strook van de bestemming Groen – 1 direct grenzend aan de geprojecteerde verkeersverbinding ten noorden van het terrein van de atletiekbaan is opgenomen in de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied, aansluitend aan dezelfde bestemming.	Zienswijze 7
10	Ter plaatse van de atletiekbaan in de Zwanenkamp is de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)': maximaal 3 en 6 meter gewijzigd in maximaal 4 meter voor beide hoogtematen.	Ambtshalve

5.2 Regels

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	In artikel 1 Begrippen is het begrip 'aanduiding' aangepast conform het voorgeschreven begrip uit de SVBP 2008.	Ambtshalve
2	In artikel 1 Begrippen is in het begrip 'detailhandel in volumineuze goederen' het woord 'uitstraling' vervangen door het woord 'uitstalling'	Ambtshalve
3	In artikel 1 zijn begrippen opgenomen voor de termen 'kelderingang' en 'kelderkoekoek'.	Ambtshalve
4	In artikel 1 Begrippen is in het begrip 'objecten met cultuurhistorische waarden' de zin beter lopend gemaakt.	Ambtshalve
5	In lid 3.1 onder b is de tekst 'onder 1' vervangen door de tekst 'onder a'.	Ambtshalve
6	In de aanhef van de leden 3.2.2, 4.2.2, 5.2.2, 7.2.2, 8.2.3, 10.2.2, 11.2.2, 12.2.2, 13.2.2, 14.2.2, 19.2.2 en 20.2.2 zijn de woorden 'bijbehorende' verwijderd.	Ambtshalve
7	In lid 9.3 en lid 23.3 is een extra afwijkmogelijkheid opgenomen voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken op minder dan 1 m achter de voorgevelrooilijn, mits de voorgevelrooilijn niet wordt overschreden en er geen bezwaren zijn uit oogpunt van verkeersveiligheid.	Ambtshalve
8	In de aanhef van de leden 10.2.2, 11.2.2, 19.2.2 en 20.2.2 is de tekst 'geen zijnde bouwwerken' vervangen door 'geen gebouwen zijnde'.	Ambtshalve
9	In artikel 11 is onder 11.4.2 en 11.4.3 de verwijzing naar artikel 11 lid 4 onder a vervangen door een verwijzing naar lid 11.4.1.	Ambtshalve
10	In artikel 16 is een nieuw lid 16.3 toegevoegd inhoudende twee wijzigingsbevoegdheden: – sub a: verhoging van de maximum oppervlakte bebouwing met maximaal 400 m². Een en ander onder voorwaarden m.b.t. parkeren en compensatie open water. – sub b: vergroting van de aanduiding maatschappelijk. Een en ander onder voorwaarden m.b.t. externe veiligheid en parkeren.	
11	In lid 20.2.2 onder c is voor het woord 'bouwwerken' het woord 'overige' ingevoegd.	Ambtshalve
12	In lid 21.1 is het doeleind 'nutsvoorzieningen' toegevoegd.	Ambtshalve
13	In lid 23.5 is de opsomming d, e, f gewijzigd in de opsomming a, b, c.	Ambtshalve
14	In lid 23.5 onder a sub 1 is het woord 'volgens' vervangen door de tekst 'zoals opgenomen in de bijlagen'.	Ambtshalve
15	In artikel 24 is een nieuw lid 24.3 (Afwijking van de bouwregels) ingevoegd m.b.t. het bouwen van bouwwerken en werken onder hernummering van de daarop volgende (sub)leden en daarin opgenomen verwijzingen.	Zienswijze 3
16	Na artikel 25 is een nieuw artikel 26 ingevoegd (Leiding –Water) onder hernummering van alle daarop volgende artikelen en bijbehorende leden.	Zienswijze 3
17	In lid 26.2.2 (na hernummering 27.2.2) onder b en 27.2.2 (na hernummering 28.2.2) onder b is het woord 'bouwvergunning' vervangen door de tekst 'omgevingsvergunning voor het bouwen'.	Ambtshalve
18	In lid 27.2.1 (na hernummering 28.2.1) is sub d verwijderd en sub e is hernummerd naar d.	Ambtshalve

19	In lid 30.3 (na henummering 31.3) is een nieuw lid 2 opgenomen waarin is bepaald dat kelders buiten het bouwvlak ten minste 0,10 m onder het aansluitende terrein moeten zijn gelegen. De daarna volgende subleden zijn henummerd.	Ambtshalve
20	In lid 30.3 (na henummering 30.3) onder a en onder b sub 3 (hernummerd in 4) is toegevoegd dat ondergeschikte kelderingen en kelderkoekoeken wel zijn toegestaan.	Ambtshalve
21	In artikel 31 (na henummering 32) onder a is de tekst 'deze bestemming' vervangen door de tekst 'dit bestemmingsplan'.	Ambtshalve
22	In artikel 33 (na henummering 34) onder c is duidelijker aangegeven dat afwijkingsmogelijkheden uit artikel 33 niet cumulatief mogen worden gebruikt samen met een soortgelijke afwijkingsmogelijkheid uit een afzonderlijke bestemming in hoofdstuk 2.	Ambtshalve
23	In artikel 1 "aan huis verbonden beroep of bedrijfsmatige activiteiten aan huis" worden horeca en seksinrichtingen als niet toegestane activiteiten toegevoegd.	Ambtshalve
24	In artikel 9 Gemengd 8 onder 9.4 Specifieke gebruiksregels, lid a onder 4 <i>Het beroep of de activiteit dient alleen door de bewoners(s) te worden uitgeoefend. Op het betreffende adres is het te werk stellen van personeel dat niet woonachtig is op het betreffende adres en geen onderdeel uitmaakt van het huishouden, niet toegestaan;</i> onder 2 en 5 wordt het woord "onevenredig" verwijderd.	Ambtshalve
25	In artikel 23 Wonen onder 23.4 Specifieke gebruiksregels, lid a onder 4 <i>Het beroep of de activiteit dient alleen door de bewoners(s) te worden uitgeoefend. Op het betreffende adres is het te werk stellen van personeel dat niet woonachtig is op het betreffende adres en geen onderdeel uitmaakt van het huishouden, niet toegestaan;</i> onder 2 en 5 wordt het woord "onevenredig" verwijderd.	Ambtshalve

5.3 Toelichting

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	De toelichting is op bladzijde 38 en 39 (Gastransportleidingen) aangevuld/aangepast ten aanzien van de gewijzigde regelgeving.	Zienswijze 2
2	De toelichting is aangevuld op bladzijde 39 en 69 met een (bestemmings)beschrijving van de in het westen van het plangebied aanwezige waterleidingen.	Zienswijze 3
3	In hoofdstuk 3 zijn de ontwikkelingen met betrekking tot de atletiekbanen (bebouwing voor judovereniging en buitenschoolse (sport)opvang) en de haalbaarheid daarvan beschreven.	Zienswijze 7
4	In hoofdstuk 3 en hoofdstuk 5 is een beschrijving opgenomen van de in het plangebied aanwezige ruwwatertransportleidingen en de daarvoor opgenomen dubbelbestemming.	Zienswijze 3
5	In de toelichting is in hoofdstuk 5 paragraaf 5.2 onder Wonen verduidelijkt wat precies onder een dakkapel wordt verstaan en hoe daarmee om te gaan.	Ambtshalve

Gewijzigd vastgesteld: 22 november 2011