

Bestemmingsplan
Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen
Toelichting

Gemeente De Ronde Venen

20 april 2011
Onherroepelijk
9S8654

George Hintzenweg 85
Postbus 8520
3009 AM Rotterdam
+31 (0)10 - 443 36 66 Telefoon
+31 (0)10 - 443 36 88 Fax
info@rotterdam.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoning.com Internet
Arnhem 09122561 KvK

Documenttitel	Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen Plantoelichting
Verkorte documenttitel	Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen
Status	Onherroepelijk
Datum	20 april 2011
Projectnaam	Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen
Projectnummer	9S8654
Opdrachtgever	Gemeente Ronde Venen
Referentie	9S8654/R0009/BVDE/mws/Rott

INHOUDSOPGAVE

	Blz.
1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding en doel	1
1.2 Ligging plangebied en vigerende regeling	1
1.3 Leeswijzer	4
2 BELEIDSKADER	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	6
2.3 Regionaal beleid	8
2.4 Gemeentelijk beleid	8
2.5 Conclusie	11
3 BESCHRIJVING PLANGEBIED	13
3.1 Historie	13
3.2 Ruimtelijke context	14
3.3 Functionele context	15
3.4 Bereikbaarheid	17
4 ONTWIKKELINGSVISIE	19
4.1 Toekomstvisie bedrijventerrein Mijdrecht	19
4.2 Algemene maatregelen	20
4.3 Ontwikkelingsscenario's	21
4.4 Juridische plantoelichting	23
5 MILIEU	25
5.1 Bedrijven en milieuzonering	25
5.2 Luchtkwaliteit	34
5.3 Geluid	36
5.4 Verkeer (mobiliteitstoets)	39
5.5 Externe veiligheid	46
5.6 Bodem	58
5.7 Water (waterparagraaf)	63
5.8 Ecologie	77
5.9 Cultuurhistorie, landschap, archeologie en monumenten	78
5.10 Gevolgen van de milieuaspecten voor het bestemmingsplan	81
6 ZWEMBAD	83
6.1 Het bouwplan	83
6.2 Beleidskader	83
6.3 Milieutechnische aspecten	84
7 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	87
7.1 Systematiek van de planregels	87
7.2 Toelichting artikelen	87
7.3 Handhaving	90

8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	93
9	OVERLEG	95
9.1	Overleg met bevolking (inspraak)	98
9.2	Overleg ex artikel 10 Bro 1985	120
9.3	Zienswijzennota Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen	135

BIJLAGEN (separaat)

1. Toelichting algemene aanpak milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
2. Onderzoek luchtkwaliteit
3. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten
4. Verslag informatieavond
5. Brieven overleginstanties
6. Geluidnota en verordening voor het Bedrijventerrein Mijdrecht
7. Lijst met (bedrijfs-)woningen
8. Toetsingsafstanden en minimale afstanden buisleidingen
9. Locaties bodemvervuiling
10. Bouwplan zwembad

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente De Ronde Venen heeft het voornemen om het bedrijventerrein Mijdrecht te revitaliseren. In de loop der jaren is het bedrijventerrein verouderd, waardoor het niet meer voldoet aan de eisen van ondernemers. Voorkomen moet worden dat een neerwaartse spiraal ontstaat, waarbij gevestigde bedrijven niet meer investeren of zelfs vertrekken van het bedrijventerrein. Bovendien moet het terrein voldoende aantrekkelijk zijn voor nieuw te vestigen bedrijven.

Eind 2000 is de gemeente in samenwerking met de Vereniging Industriële Belangengemeenschap (VIB) begonnen met een onderzoek naar de knelpunten op het bedrijventerrein. Zij heeft ETIN adviseurs in 2006 laten onderzoeken wat de mogelijkheden zijn van het bedrijventerrein¹.

Naast de wens tot revitalisering, is ook de benodigde actualisering van de vigerende bestemmingsplannen aanleiding tot dit nieuwe bestemmingsplan. In de loop der tijd is een situatie ontstaan, die met de vigerende bestemmingsplannen niet goed beheerd kon worden. Dit geldt vooral voor de situatie rond bedrijfswoningen. In dit bestemmingsplan is een planologische regeling getroffen voor deze woningen.

Dit bestemmingsplan vormt een neerslag van het huidige gebruik en is tevens een planologisch-juridische vertaling van de toekomstvisie voor de bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen. De bestaande functies worden over het algemeen behouden en daarnaast wordt de revitalisering mogelijk gemaakt. Hiermee is dit bestemmingsplan enerzijds conserverend en anderzijds ontwikkelingsgericht van aard.

1.2 Ligging plangebied en vigerende regeling

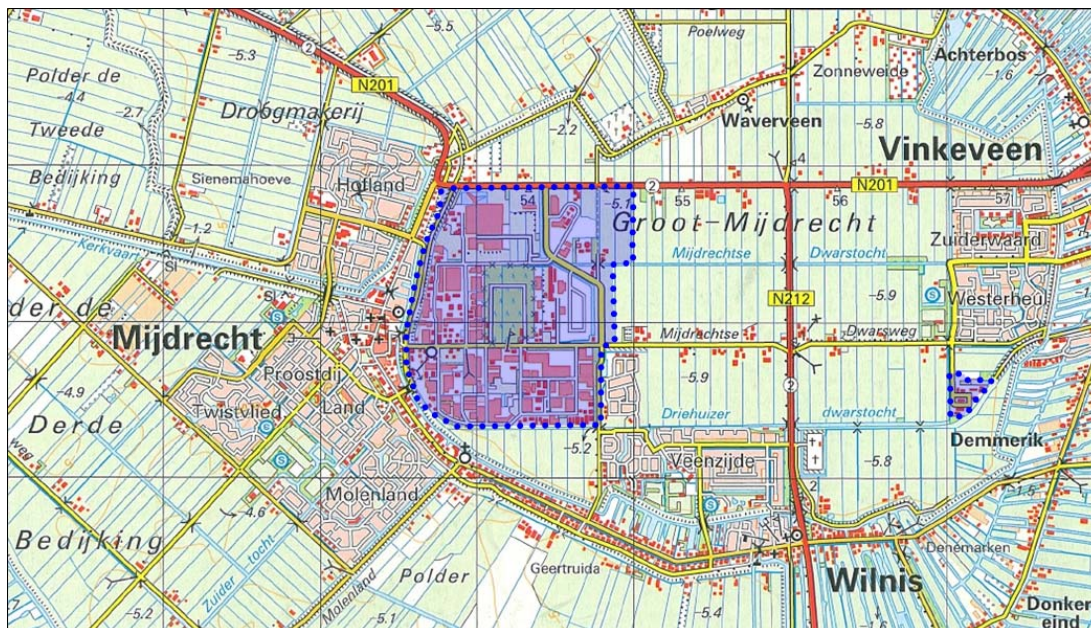
De gemeente De Ronde Venen ligt in het Groene Hart van de Randstad en bestaat uit zes dorpskernen: Amstelhoek, De Hoef, Mijdrecht, Vinkeveen, Waverveen en Wilnis. Het plangebied (zie figuur 1) beslaat het bedrijventerrein Mijdrecht en het bedrijventerrein Voorbancken in Vinkeveen.

Het bedrijventerrein Mijdrecht ligt in het oosten van Mijdrecht en wordt in het noorden begrensd door de N201, de provinciale weg die de verbinding vormt met de snelweg A2. Aan de westkant wordt het bedrijventerrein Mijdrecht van het woongebied van Mijdrecht gescheiden door de Rondweg. In het zuiden wordt de grens gevormd door de Nijverheidsweg en Energieweg. In het oosten ten slotte vormt de Veenweg en de Vermogenweg de grens.

Het relatief kleine bedrijventerrein Voorbanken ligt ten zuiden van de woonkern Vinkeveen, langs de oude spoorbaan. De twee bedrijventerreinen zijn ruimtelijk van elkaar gescheiden, maar vertonen in functioneel opzicht veel overeenkomsten. Om die reden wordt voor beide bedrijventerreinen één bestemmingsplan opgesteld.

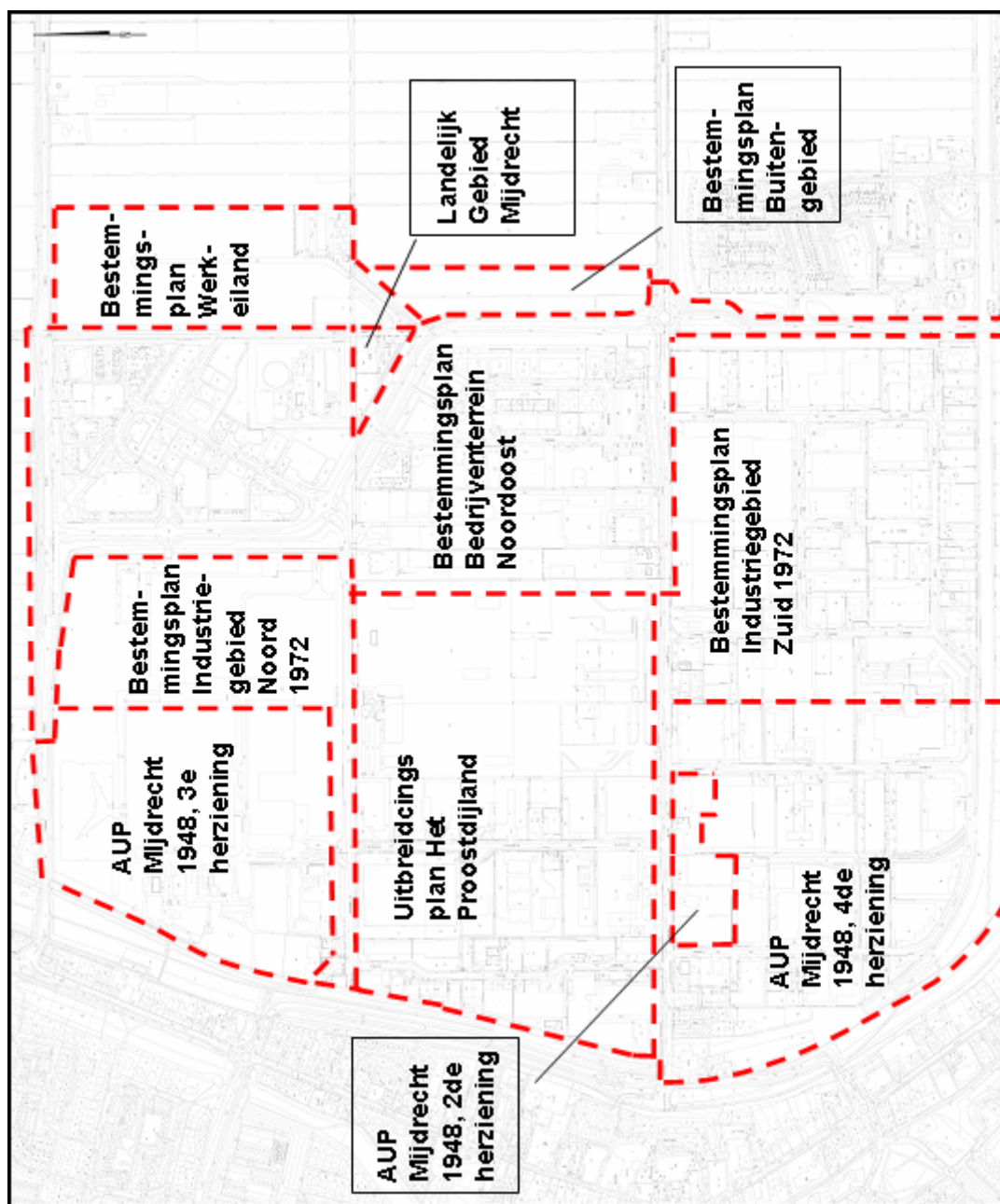
¹ 'Bedrijventerrein Mijdrecht en / in de toekomst', ETIN-adviseurs, 18 april 2006

Figuur 1 Ligging en begrenzing plangebied (zie voor de exacte begrenzing de plankaart)



In het plangebied gelden tot aan de vaststelling van dit bestemmingsplan diverse bestemmingsplannen. In Voorbancken geldt het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1972, vastgesteld op 29 januari 1973 en gedeeltelijk goedgekeurd op 31 juli 1974. Zie voor de geldende bestemmingsplannen in bedrijventerrein Mijdrecht onderstaande tabel en figuur 2. Alle plannen zijn onherroepelijk.

	Plan	Vaststelling	Goedkeuring
1.	Bestemmingsplan Buitengebied	22-09-2005	09-05-2006
2.	Bestemmingsplan Werkeiland	11-07-2002	28-01-2003
3.	Bestemmingsplan Bedrijventerrein Noordoost	24-10-1989	12-06-1990
4.	Bestemmingsplan Landelijk Gebied Mijdrecht	24-02-1983	10-04-1984
5.	Bestemmingsplan Industriegebied Noord	24-10-1972	04-09-1973
6.	Bestemmingsplan Industriegebied Zuid	24-10-1972	04-09-1973
7.	Algemeen Uitbreidingsplan der gemeente Mijdrecht 1948, 2 ^e herziening	14-06-1960	28-11-1960
8.	Algemeen Uitbreidingsplan der gemeente Mijdrecht 1948, 3 ^e herziening	17-07-1963	27-11-1963
9.	Algemeen Uitbreidingsplan der gemeente Mijdrecht 1948, 4 ^e herziening	01-07-1964	27-01-1965
10.	Uitbreidingsplan Het Proostdijland	29-04-1954	07-09-1954
11.	Partiële herziening Het Proostdijland	25-06-1998	30-09-1998



Figuur 2 Overzichtskaart vigerende plannen. De grenzen zijn indicatief. Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend. Voor de exacte plangrenzen dienen de originele bestemmingsplannen te worden geraadpleegd.

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart, de planregels en de toelichting. De toelichting dient ter onderbouwing van datgene wat in de planregels en op de plankaart juridisch wordt vastgelegd.

In de toelichting wordt het beleidskader, de huidige en toekomstige ruimtelijke situatie en de uitvoerbaarheid beschreven.

In hoofdstuk 2 wordt het relevante Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de huidige ruimtelijke toestand van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkelingsvisie voor het bedrijventerrein beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de gewenste toekomstige situatie is. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 per aspect beschreven wat de ruimtelijke effecten zijn van de toekomstige planologische situatie op het plangebied. Deze effecten worden getoetst aan het relevante beleidskader. Zodoende wordt duidelijk op welke wijze de ruimtelijke situatie, mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan, past binnen de kaders die worden gesteld door wet- en regelgeving. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op het zwembad dat direct ten oosten van het bedrijventerrein Mijdrecht wordt gebouwd. In de juridische planopzet in hoofdstuk 7 is te lezen hoe de planregels zijn opgezet. In hoofdstuk 8 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid staat in hoofdstuk 9, waar de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties en de binnengekomen zienswijzen op dit plan te vinden zijn.

2 BELEIDSKADER

De beoogde ontwikkeling is in dit hoofdstuk getoetst aan het relevante vigerende beleid van de verschillende overheden. Onderstaand is het voor het plangebied relevante rijksbeleid (paragraaf 2.1), het provinciaal beleid (paragraaf 2.2), het regionaal beleid (paragraaf 2.3) en het gemeentelijk beleid (paragraaf 2.4) beschreven. Dit hoofdstuk sluit af met conclusies in paragraaf 2.5. In dit hoofdstuk ligt de nadruk op het integrale beleid en het beleid ten aanzien van bedrijvigheid. Het sectorale beleid zal worden besproken in de relevante paragrafen van hoofdstuk 5.

2.1 Rijksbeleid

Nota ruimte (2006)

De Eerste en Tweede Kamer hebben op respectievelijk 17 januari 2006 en 17 mei 2005 de Nota Ruimte vastgesteld. De nota geldt als structuurvisie op rijksniveau. De Nota Ruimte is de vervanger van de niet afgeronde Vijfde nota over de ruimtelijke ordening. Hiermee is zij de opvolger van de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (VINEX) en de actualisering hierop (VINAC). Met de inwerkingtreding van de Nota Ruimte vervalt tevens het Structuurschema Groene Ruimte. De nota fungeert als (ruimtelijke) basis voor een aantal beleidsuitwerkingen. Dat zijn met name de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland, de Nota Pieken in de Delta, het Actieprogramma Cultuur en Ruimte en een aantal gebiedsspecifieke beleidsnota's zoals de PKB Derde Nota Waddenzee en de PKB Ruimte voor de Rivieren.

In de Nota Ruimte worden de hoofdlijnen van beleid voor de periode tot 2020 aangegeven met een doorkijk naar 2030. De nota heeft als motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en stelt ruimte voor ontwikkeling centraal.

Meer specifiek voor steden en netwerken staan de volgende beleidsdoelen centraal: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Het Rijk stimuleert de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en de modernisering van verouderde terreinen. De nationale opgave voor herstructurering is ruim 21.000 hectare (ruim 20% van het huidige areaal). Omdat herstructurering maar in zeer beperkte mate extra terreinwinst oplevert, is tot 2020 naar verwachting nog ruim 23.000 hectare nieuwe bedrijventerreinen nodig.

Het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen (ABC-locatiebeleid) en het locatiebeleid voor Perifere en Grootschalige Detailhandelsvestiging (PDV/GDV-beleid), worden vervangen door een integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en gevarieerd, op de vraag afgestemd, aanbod van locaties voor bedrijven en voorzieningen.

Nota Pieken in de Delta (2004)

Het Rijk constateert in de nota 'Pieken in de Delta' dat er op het gebied van bedrijventerreinen zowel kwantitatief als kwalitatief een tekort is. Twintig procent van de bedrijventerreinen is verouderd en voldoet niet meer aan de eisen ten aanzien van bijvoorbeeld ontsluiting, landschappelijke inpassing en milieu. Tot 2020 is er ruim 32.000 hectare bruto nieuw bedrijventerrein nodig. De realisatie van deze terreinen zal veel tijd kosten. Er moet dus nu al begonnen worden met de realisatie of reservering van locaties. Verder wordt het opvallend genoemd dat Utrecht ondanks haar centrale ligging de laagste voorraad en uitgifte van bedrijventerreinen heeft van alle provincies.

De Noordvleugel van de Randstad is een economisch kerngebied. Om deze regio (inter)nationaal van belang te laten blijven, moet er geïnvesteerd worden in bereikbaarheid en nieuwe werklocaties. Hierbij moet rekening worden gehouden met de kwaliteit van de leefomgeving. Dit in verband met een aantrekkelijk vestigingsklimaat en het internationaal toerisme.

Actieplan bedrijventerreinen (2004)

Het Rijk stelt ten aanzien van de herstructurering van bedrijventerreinen de volgende plannen voor. Landelijk is er voor de periode 1998 tot 2020 een herstructureringsopgave van 21.670 hectare (20 procent van het areaal bedrijventerreinen). Voor de provincie Utrecht geldt een herstructureringsopgave van 1.359 hectare. Daarnaast moet er in de zelfde periode landelijk 32.760 hectare nieuw bedrijventerrein gerealiseerd worden. Voor de provincie Utrecht geldt een opgave van 1.300 hectare. Zowel de herstructurering als de realisering van nieuwe locaties dient in 2020 twintig procent sneller te gebeuren.

Nationaal Milieubeleidsplan 4 (2001)

In het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (VROM, 2001) beschrijft het kabinet het nationale milieubeleid tot 2030, waarbij tevens gekeken wordt naar de wereldwijde dimensies van het milieuvraagstuk. Het NMP4 noemt zeven grote problemen, die in de periode tot 2030 zoveel mogelijk moet worden afgewend: verlies aan biodiversiteit, klimaatverandering, overexploitatie van natuurlijke hulpbronnen, bedreigingen van de externe veiligheid, aantasting van de leefomgeving en mogelijke onbeheersbare risico's. Voor de gewenste oplossingen worden doelstellingen geformuleerd op het gebied van onder meer emissies, energie, biodiversiteit en natuurlijke hulpbronnen, externe veiligheid, gezondheid en leefomgeving.

2.2 Provinciaal beleid

Streekplan 2005 - 2015

Provinciale Staten stelden op 13 december 2004 het Streekplan 2005 – 2015 vast. Kwaliteit, uitvoering en samenwerking zijn de begrippen die in dit streekplan de rode draad vormen. De provincie kiest voor een leefomgeving met kwaliteit en daarmee voor beheerste groei. Dit betekent niet dat de kwantitatieve vraag, maar de ruimtelijke mogelijkheden bepalend zijn voor nieuwe ontwikkelingen.

Over economie en bedrijventerreinen zegt het streekplan het volgende: Utrecht is een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven en de provincie wil dat graag, in samenwerking met de rest van de Randstad, behouden en versterken.

Utrecht heeft in de jaren 2002, 2003 en 2004 te maken gehad met een dalende werkgelegenheid. De beroepsbevolking neemt toe, waardoor de werkloosheid alleen maar toeneemt. De provincie streeft ernaar de Utrechtse economie dynamisch te houden, waarbij het stimuleren van een duurzame ruimtelijk-economische ontwikkeling centraal staat. Dit betekent ondermeer zorgvuldig ruimtegebruik op bestaande en nieuwe locaties.

Om de Utrechtse economie dynamisch te houden, moeten er tijdig investeringen gedaan worden in een goede ontsluiting van bedrijventerreinen. Daarnaast moeten verouderde bedrijventerreinen worden geherstructureerd en nieuwe locaties worden ontwikkeld. Er moet ruimte zijn voor de ontwikkeling van bestaande bedrijven en voor nieuwe bedrijven uit potentieel sterke sectoren als de dienstensector, ICT, life science en kennisintensieve bedrijven. Er is in de provincie Utrecht behoefte aan 450 hectare bedrijventerrein, waarvan 100 hectare daadwerkelijk nieuw te plannen terreinen zijn en 350 hectare in het voorgaande streekplan al zijn vastgesteld.

De provincie Utrecht hanteert een locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, dat niet alleen geënt is op bereikbaarheid, maar ook op economische ontwikkelingsmogelijkheden, milieu en ruimtelijke kwaliteit. Het locatiebeleid is een sturingsmiddel, dat door gemeenten uitgewerkt dient te worden en meer normatief vastgelegd dient te worden. De provincie heeft in het streekplan zeven typen vestigingsmilieus onderscheiden. Deze variëren van hoogstedelijk met een hoge mate van functiemenging tot buitenstedelijk met meer specifieke vormen van ruimtegebruik. Het bedrijventerrein Mijdrecht is aangewezen als 'Algemeen bedrijvenmilieu.' Dit type bedrijvenmilieu is bedoeld voor bedrijven die qua schaal of functioneren niet passen in de directe woonomgeving. Mengen met andere functies dient beperkt te blijven tot detailhandel in volumineuze goederen. Menging met wonen, inclusief bedrijfswoningen, is uitgesloten. Onder voorwaarden zijn kantoren als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering toegestaan. Zelfstandige kantoren zijn uitgesloten. Om hinder te voorkomen dient een inwaartse milieuzonering te worden toegepast. Om intensief ruimtegebruik te bevorderen dienen minimale bebouwingspercentages en minimale bouwhoogtes te worden opgenomen. Bij locaties aan de rand van de stad mag een goede fietsontsluiting niet ontbreken.

Economisch beleidsplan 2007-2011

"Kansen Benutten! Krachten Bundelen!" is de titel van het nieuwe Economisch Beleidsplan. In dit plan geeft de provincie aan wat zij de komende vier jaar wil ondernemen om de economie in de provincie Utrecht te versterken. Daarbij hanteert zij twee uitgangspunten: ze richt zich op het verder uitbouwen van de sterke kanten van de Utrechtse economie (kansen benutten) en ze wil de samenwerking versterken tussen de partijen die betrokken zijn bij de regionale economische ontwikkeling. In het economisch beleidsplan is een actieprogramma opgenomen met daarin verschillende projecten. Eén van de projecten is 'Herstructurering Bedrijventerreinen +'. Dit project is een vervolg op de bestaande inspanning van de provincie om de verouderde bedrijventerreinen in de provincie te verbeteren. Er moet nog zo'n 500 hectare worden geherstructureerd.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2004-2008

Het Provinciaal Milieubeleidsplan richt zich op de verdere verbetering van de milieukwaliteit van de leefomgeving in de provincie Utrecht. Duurzaamheid en leefbaarheid staan centraal. De provincie heeft vier ambities ten aanzien van milieu:

- een bijdrage leveren aan de oplossing van hardnekkige mondiale milieuvraagstukken;
- de milieukwaliteit in de provincie Utrecht behouden en herstellen;
- burgers en organisaties in de provinciale gemeenschap hun verantwoordelijkheid laten nemen;
- de uitvoering vernieuwen en richten op de eigen kwaliteit van gebieden.

2.3 Regionaal beleid

Uitvoeringsprogramma Groene Hart 2007 – 2013

Het uitvoeringsprogramma bestaat uit een ontwikkelingsperspectief met vier uitvoeringsaccenten, enkele tientallen projecten plus een set afspraken over de gemeenschappelijke aansturing. De uitvoeringsaccenten zijn:

- het Groene Hart nationaal en internationaal op de kaart;
- wonen en werken met Groene Hart-kwaliteit;
- transitie van de veenweidegebieden;
- een nieuwe toekomst voor de droogmakerijen.

Voor dit bestemmingsplan is vooral het accent 'Wonen en werken met Groene Hart-kwaliteit' van belang. Binnen dit accent wordt gesteld dat het vestigingsmilieu van het Groene Hart de concurrentiekracht van de Randstad als geheel versterkt. Een economisch vitaal Groene Hart is hiermee van nationaal en internationaal belang. In economisch opzicht is de vitaliteit van het Groene Hart voor een belangrijk deel afhankelijk van traditionele bedrijfssectoren als handel, bouwnijverheid, industrie, transport en communicatie. Ongeveer duizend hectare bedrijventerrein is aan herstructurering toe en relatief veel bedrijven zijn niet op bedrijventerreinen gevestigd. Zakelijke dienstverlening en andere vormen van dienstverlening groeien relatief hard, maar blijven ver achter bij het aandeel in de Randstad. In toerisme en recreatie stagneert de groei.

Om de economische vitaliteit van het Groene Hart te verbeteren zal bij het aanleggen en herstructureren van bedrijventerreinen de kwaliteit voor de kwantiteit moeten gaan.

2.4 Gemeentelijk beleid

Beleidsplan 2006-2010 (coalitieakkoord) Samen Sterk met onze Inwoners

De gemeente geeft in het beleidsplan aan dat zij bij haar ruimtelijke keuzes de maatschappelijke behoeftes centraal stelt. Ze staat open voor creatieve en nieuwe invalshoeken en daarbij beoogt zij de inwoners volop de ruimte te geven om invulling te geven aan beleid en projecten.

Ten aanzien van economie en recreatie heeft de gemeente als visie: 'Een gemeente met een goed vestigingsklimaat, waar het aantrekkelijk is om te werken en te recreëren.'

Om deze visie realiteit te maken heeft de gemeente zich een aantal doelen gesteld. In het kader van dit bestemmingsplan zijn de belangrijkste doelstellingen:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat voor bedrijven;
- bedrijven binnen de rode contour vanuit de kernen verplaatsen naar bedrijfslocaties;
- het versterken van de detailhandelstructuur.

Uit de bovenstaande doelstellingen volgen een aantal acties:

- het optimaliseren van bedrijventerreinen, in het bijzonder bedrijventerrein Mijdrecht;
- de Ronde Venen profileren als gunstige vestigingslocatie;
- goede contacten met bedrijfsleven en belangenorganisaties;
- aansluiting zoeken bij marktvraag naar bedrijvenlocaties.

Verder wil de gemeente inzichtelijk maken wat wel en niet kan op ieders perceel. Dit wil de gemeente realiseren door de lopende herzieningsoperatie voor bestemmingsplannen af te ronden en voor zover nodig reparatieherzieningen uit te voeren. Uiteraard komen alle nieuwe plannen waaraan wordt gewerkt, voor iedereen digitaal beschikbaar via internet. Om ook in de toekomst steeds goed inzicht te geven in de actuele planologische situatie, laten wij grotere en kleinere projecten direct in gemeentelijke bestemmingsplannen verwerken.

Milieustructuurvisie De Ronde Venen 2003-2007

De Milieustructuurvisie is het milieubeleidsplan van de gemeente De Ronde Venen. Het geeft de kaders aan van het milieubeleid van de gemeente. De hoofddoelstelling van het milieubeleid is: "Het regisseren, inpassen en beheren van ontwikkelingen in De Ronde Venen, die gezond en veilig leven in een aangename omgeving hier, nu en later mogelijk maakt."

Speerpunten in het milieubeleid de komende jaren zijn:

- Afval, waarbij ingezet wordt op verdere stimulering van preventie en hergebruik van huishoudelijk afval en aanpak van zwerfvuil. Afval is een actueel thema in De Ronde Venen; de gemeente wil de landelijke afvalscheidingsdoelstellingen halen.
- Bedrijvigheid, waarbij het doel is om de bedrijfsgerichte milieutaken op peil te houden en tegelijkertijd te voldoen aan de landelijke kwaliteitscriteria door middel van professionalisering van de milieuhandhaving. Het gaat hier om een kerntaak in het gemeentelijk milieubeleid met een hoog milieurendement. De uitvoering blijft in handen van de Milieudienst Noord-West Utrecht.
- Energie en klimaat, met als centrale doelstellingen het bevorderen van duurzame energie en energiebesparing. Het landelijke Klimaatconvenant vraagt om extra inspanningen van gemeenten. In regionaal verband is al het nodige voorwerk verricht en op lokaal niveau doen zich diverse kansen voor (verbouwing gemeentehuis, woonwijk Veenzijde 3b, revitalisering bedrijventerrein); deze moeten worden verzilverd via de uitvoering van een lokaal actieplan klimaatbeleid. Daarnaast zal een bijdrage geleverd moeten worden aan de gemeentelijke doelstelling om in 2020 10 % van de energie duurzaam te genereren.

- Externe veiligheid, met als inzet het beheersen van externe veiligheidsrisico's via (onder meer) de implementatie van nieuwe regelgeving. Landelijk is veiligheid een van de topprioriteiten. In De Ronde Venen komen enkele risicobedrijven voor, waarvoor een gerichte aanpak noodzakelijk is.

Welstand De Ronde Venen

Om gericht te kunnen sturen op kwaliteit van de openbare ruimte en de gebouwen heeft de gemeente een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit is in feite een stedenbouwkundige visie, die gericht is op het beheer, maar ook richting geeft aan nieuwe ontwikkelingen en herstructurering. Het ETIN-rapport is als input gebruikt voor het beeldkwaliteitsplan. Op basis van een analyse van de huidige beeldkwaliteit is een indeling gemaakt van het bedrijventerrein Mijdrecht. In sommige delen kan het beste terughoudend worden opgetreden. In andere gebieden is het zinvol om extra aandacht aan de beeldkwaliteit te besteden. Dit gaat om de gebieden die meer in het zicht liggen. Verder worden er een aantal uitwerkingen gegeven voor de openbare ruimte en de bebouwing. Zo dient de openbare ruimte van de Industrieweg en de Veenweg met meer eenheid vormgegeven te worden, onder andere door het gras en de waterlopen zo veel mogelijk als doorgaande lijnen te ontwikkelen. Op de andere delen van het bedrijventerrein is een functionele inrichting voldoende. Hier kan door middel van betonpalen bij in- en uitritten voorkomen worden dat het gras van de bermen kapot gereden wordt. Ten aanzien van de gebouwen wordt verwacht dat deze in het uiterlijk bescheiden worden vormgegeven, om zo bij te dragen aan de algemene beeldkwaliteit van de openbare ruimte. Op zichtlocaties wordt extra aandacht gevraagd voor de inrichting van de erven.

Detailhandelstructuurvisie

Op 26 april 2007 heeft de gemeenteraad de 'Detailhandelstructuurvisie De Ronde Venen' vastgesteld. De visie bevat concrete aanbevelingen voor de kernen Mijdrecht, Wilnis en Vinkeveen. De belangrijkste aanbeveling voor Mijdrecht is een herontwikkeling van de entree van het centrum. Met de vaststelling geeft de gemeenteraad een duidelijke richting aan het detailhandelsbeleid voor de komende jaren. Het bedrijventerrein wordt genoemd als mogelijke locatie voor perifere detailhandel.

Beleidsplan Verkeer en Vervoer & Fietsplan

In maart 2006 heeft de gemeente De Ronde Venen het nieuwe Beleidsplan Verkeer en Vervoer (BVV) vastgesteld. Met het BVV wordt getracht een evenwicht te vinden tussen bereikbaarheid ten behoeve van het sociaal/economisch functioneren aan de ene kant en verkeersveiligheid en kwaliteit van leefomgeving en milieu aan de andere kant.

In het BVV gedane aanbevelingen met betrekking tot het bedrijventerrein zijn:

- Aparte aansluitingen op de N201 voor de bewoners van Mijdrecht (via de Hofland of de verlengde Rondweg) en voor het bedrijventerrein (via de Veenweg).
- Eventueel een aansluiting van de Constructieweg op de te verlengen Rondweg (richting N201).
- Verlengen van de Rondweg tot de Nijverheidsweg.
- Verbetering van het kruispunt Stationsweg-Rondweg-Industrieweg met meer opstelstroken en een betere afstelling van de groentijden.
- Verbetering van de verkeersafwikkeling op de Industrieweg.
- Rondweg (vanuit Mijdrecht) *niet* doortrekken tot de Veenweg.
- 60% van het verkeer, dat door de nieuw te bouwen wijk Marickenzijde wordt gegenereerd, afwikkelen via de Mijdrechtse Dwarsweg en 10% via de Veenweg.

- Herinrichting van de Mijdrechtse Dwarsweg als 50 km-weg met rotondes en aanpassingen ter hoogte van de aansluiting(-en) met Marickenzijde en het tankstation.
- Verminderen van de verkeersstroom over de Mijdrechtse Dwarsweg vanaf de N201 via de N212 richting Mijdrecht door een betere regeling en inrichting van de kruising N201/N212.

In 2003 heeft de gemeente De Ronde Venen een Fietsplan vastgesteld. De daarin voorgestelde aanpassingen met betrekking tot de fietsveiligheid in het plangebied zijn inmiddels tot uitvoering gebracht.

Duurzaam bouwen

Op 28 oktober 2003 heeft de gemeente De Ronde Venen een convenant gesloten met een groot aantal partijen, waaronder de provincie, projectontwikkelaars, bouwbedrijven, woningcorporatie Westhoek Wonen en weg- en waterbouwbedrijven. In dit Convenant Duurzaam Bouwen hebben de partijen de ambitie uitgesproken om uitvoering te geven aan de nationale maatregelen op het gebied van duurzaam bouwen in de vorm van de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen. Er zijn onder andere afspraken gemaakt over energieprestatie, energiebesparend ontwerpen, duurzame energie, duurzaam materiaalgebruik en communicatie. Enkele voorbeelden van maatregelen zijn het hanteren van een scherpere 'energieprestatienorm' dan de norm die vastligt in het Bouwbesluit, het gebruik van duurzaam geproduceerd hout, zongericht verkavelen en het toepassen van een dusdanige hellingshoek voor het dak, zodat het geschikt is voor zonnepanelen. Ook het geven van voorlichting aan bewoners en gebruikers over het op de juiste wijze omgaan met installaties en materialen behoort tot de maatregelen.

2.5 Conclusie

Revitalisering van bedrijventerreinen wordt op alle beleidsniveaus gezien als een belangrijke manier om nieuwe bedrijfsruimte te creëren en de economische groei te bevorderen. Hierbij moet de aandacht gaan naar kwaliteit boven kwantiteit.

De revitalisering van het bedrijventerrein moet worden mogelijk gemaakt binnen de kaders van het beleid voor onder meer milieu, landschap, natuur en cultuurhistorie. Het plangebied is onderdeel van het Nationaal landschap het Groene Hart en dit vraagt extra aandacht voor de hier belangrijke zaken als waterhuishouding en landschap.

Het bedrijventerrein is in de eerste plaats bedoeld voor de regionale en lokale bedrijvigheid. De voor het bedrijventerrein gewenste ruimtelijke situatie zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan, past binnen het relevante beleidskader.

3 **BESCHRIJVING PLANGEBIED**

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Verschillende aspecten worden daarbij belicht, zoals de ruimtelijke en functionele indeling, de verkeerstechnische situatie en de (cultuur-)historische context.

3.1 **Historie**

In 1877 was de droogmaking van de polder Groot Mijdrecht zo ver gevorderd, dat de eerste kavels van de nieuwe polder konden worden geveild. Binnen twee jaar stonden in deze polder 8 boerderijen en 27 arbeiderswoningen. De laatste percelen werden in 1879 verkocht. Tot de nieuwe eigenaren behoorden o.a. mensen, die uit Noord-Holland kwamen. Zij namen hun vertrouwde bouwstijl (kop-romp boerderij) mee naar deze polder. Een voorbeeld hiervan is nog aanwezig aan de Industrieweg in Mijdrecht.

In 1880 beschouwde de Maatschappij tot Droogmaking van Plassen in de Ronde Venen de droogmaking als voltooid en droeg zij de verdere zorg voor de drooggelegde polder over aan het nieuwgevormde waterschap Groot Mijdrecht. Veel boeren in de nieuwe polder kwamen al snel in financiële problemen. In de eerste plaats moesten de ingelanden zelf de brandstofkosten opbrengen van de bemaling van de polder. Deze waren hoog vanwege de polder- en dijkkwel. In de tweede plaats was omstreeks 1880 de landbouwcrisis uitgebroken. Diverse boerderijen zijn bij opbod verkocht. De schulden konden met de opbrengst echter niet worden afgelost, omdat de grond op de veilingen door gebrek aan kopers nauwelijks nog iets opbracht. Na de bouw van een nieuw gemaal, versterking van de ringdijken en verbreding van de watergangen, kon rond 1960 het water goed op peil worden gehouden. De droogmaking van de polder Groot Mijdrecht heeft aanzienlijke gevolgen gehad voor de omringende, niet ontveende en hoger gelegen gebieden. Hier was namelijk sprake van een daling van de grondwaterspiegel. Dit had ernstige gevolgen voor de bebouwing. Door inklinking van de bodem werden de funderingen onder bestaande bebouwing aangetast. Een voorbeeld hiervan is de Nederlands Hervormde kerk in Waverveen, die in 1887 om deze reden moest worden vervangen.

De polderlasten werden draaglijk dankzij de realisatie van nieuwbouwwijken in Wilnis en Vinkeveen en industrieterreinen in Mijdrecht en Vinkeveen. Aanvankelijk werd de polder voornamelijk voor agrarische doeleinden gebruikt, maar door de jaren heen is de agrarische functie behoorlijk afgenomen. In de planvorming voor de komende decennia wordt de agrarische functie nog verder beperkt.

De huidige vorm van het bedrijventerrein Mijdrecht is de uitkomst van een groeiprocess van 40 jaar. Vanaf het centrum van Mijdrecht heeft het terrein zich langzaam uitgebreid richting Wilnis, op voormalig agrarisch terrein. Langs de rondweg kwamen in de jaren '60 van de vorige eeuw de eerste bedrijven te liggen. Daarbij ontwikkelde zich aan de rand van Mijdrecht een industriegebied waar zich grote bedrijven vestigden. Een voorbeeld hiervan is Johnson Wax met zijn markante kantoorgebouw, bekend als "de boemerang". Hiermee werd in feite de start gegeven voor de vestiging van nog meer bedrijvigheid. Daarna volgden de ontwikkeling van Industriegebied Zuid en Noordoost. De meest recente uitbreidingen zijn Werkeiland aan de oostkant langs de N201 en het

hart van het terrein, het voormalige MOB-complex dat wordt herontwikkeld. Tot op de dag van vandaag vestigen zich nog steeds (lokale) bedrijven op het bedrijventerrein Mijdrecht.

3.2 Ruimtelijke context

Het bedrijventerrein Mijdrecht heeft een omvang van ongeveer 150 hectare en bestaat uit een aantal deelgebieden, zoals Industriegebied Zuid, Industriegebied Noord, Bedrijventerrein Noordoost, Werkeiland en MOB-complex. De woonkern van Mijdrecht en het bedrijventerrein worden van elkaar gescheiden door de Achtervaart. In de bocht van deze vaart ligt ten zuiden van de provinciale weg N201 het bedrijventerrein. De kern van Wilnis ligt tegen de oostkant van het terrein, waardoor het aan twee zijden ingeklemd wordt door woongebied. Voor het overige wordt het bedrijventerrein omgeven door agrarisch gebied, dat verkaveld is in lange stroken.

Het bedrijventerrein is opgebouwd uit een voornamelijk rechthoekig stratenpatroon. Uitzondering hierop vormt de Veenweg die gedeeltelijk 'schuin' van zuidoost naar noordwest loopt. Het bedrijventerrein kan worden onderverdeeld in verschillende deelterreinen: een oud en deels verouderd zuidelijk deel, een in uitstraling variërend middengedeelte en een relatief representatief en grotendeels nieuw gedeelte aan de noordkant. Het bedrijf S.C. Johnson heeft in termen van grond een dominante positie op het terrein. Het terrein wordt in west-oostelijke richting doorsneden door de Industrierweg, die vanuit het centrum van Mijdrecht gezien, de hoofdentree van het terrein vormt en tevens de hoofdentree van de kern Mijdrecht komende vanuit oostelijke richting.

Het bedrijventerrein is een gemengd bedrijventerrein, waarop zich bedrijven uit diverse sectoren hebben gevestigd: handel- en industrie, zakelijke dienstverlening en vervoer en bouw. Het gaat daarbij voornamelijk om lokale en regionale bedrijven, maar ook om een aantal grote (internationale) bedrijven. Daarnaast lag er in het midden een MOB-complex (mobilisatie) van Defensie, dat recentelijk verdwenen is. Aan de noordoostkant van het gebied ligt een rioolwaterzuivering. Het grootste deel van de bedrijvigheid bestaat uit kleinbedrijf, waar minder dan 10 personen per vestiging werken. De ontwikkelingen in de afgelopen 10 jaar laten zien dat de bedrijfsomvang bovendien afneemt. Wel hebben zich meer bedrijven op het terrein gevestigd. Dit heeft er mede toe geleid dat er meer bedrijfsverzamelgebouwen op het terrein zijn gebouwd.

Het gemengde karakter is terug te zien in de verkaveling van het gebied. Er zijn zeer grote kavels, waaronder het kavel van S.C. Johnson aan de noordwestkant, maar ook kleine kavels, zoals langs de Industrierweg in het zuiden.

De ruimtelijke uitstraling is zeer verschillend. Er staan hoge, dichte bedrijfshallen, maar ook meer representatieve kantoorpanden en bedrijfsverzamelgebouwen. Verspreid door het gebied bevindt zich nog een aantal bedrijfswoningen, evenals voormalige boerderijen en een watertoren. Dit biedt op sommige plaatsen een wat rommelige aanblik, omdat binnen één en dezelfde straat de aanblik wisselend is, zowel wat betreft omvang als ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing.

Het terrein Voorbancken ligt ten zuiden van het woongebied van Vinkeveen in de polder Groot Mijdrecht. Het terrein wordt in het westen begrensd door de weg Voorbanken en de aangrenzende sloot. In het zuiden en oosten wordt het gebied begrensd door de voormalige spoorbaan. In het noorden wordt het bedrijventerrein door een bosschage gescheiden van de open polder ten zuiden van de bebouwing van Vinkeveen.

In de directe omgeving van Voorbancken zullen in de komende tijd diverse veranderingen gaan plaatsvinden. Het poldergebied ten oosten van het bedrijventerrein verandert in het kader van de plannen Marickenland in een natuurgebied. Ten noorden vindt uitbreiding van Vinkeveen plaats door de ontwikkeling van woongebied Westerheul IV. Eind 2007 heeft de gemeente het bestemmingsplan vastgesteld, dat de bouw van 270 woningen in dit gebied mogelijk maakt. Er zullen een relatief groot aantal appartementen en bovenwoningen komen in Westerheul IV. Hiermee kan worden voldaan aan de grote woningbehoefte van ouderen en starters.

3.3 Functionele context

Bedrijvigheid

Het bedrijventerrein zorgt voor veel werkgelegenheid in de gemeente Mijdrecht, in de periode 1996-2004 is het aantal banen op het terrein gestegen met 14%.

40% van het aantal bedrijven zit in de handelssector, welke zich verspreid op het terrein bevinden. Langs de Rendementsweg en de Industrieweg zijn deze bedrijven wat geclusterd, maar dit lijkt meer toeval dan bewuste keuze.

De zakelijke dienstverlening omvat 28% van het aantal vestigingen. Het bedrijventerrein is aantrekkelijk voor veel kleine zakelijke dienstverleners vanwege relatief goedkope huisvestingsmogelijkheden in bedrijfsverzamelgebouwen.

De industriële werkgelegenheid is de enige sector die de afgelopen jaren gekrompen is, omdat veel activiteiten verplaatst worden naar gebieden/landen waar de lonen lager zijn. Toch vormt het aantal vestigingen nog 17% van het totaal.

De transportsector heeft geen groot aandeel (8%). Er is vraag naar logistieke dienstverlening door industriële bedrijven, mede door de ligging ten opzichte van Schiphol en de bloemenveiling van Aalsmeer. Het gaat om kleinere transporteurs; grote transportbedrijven zijn vaak buiten Mijdrecht gevestigd.

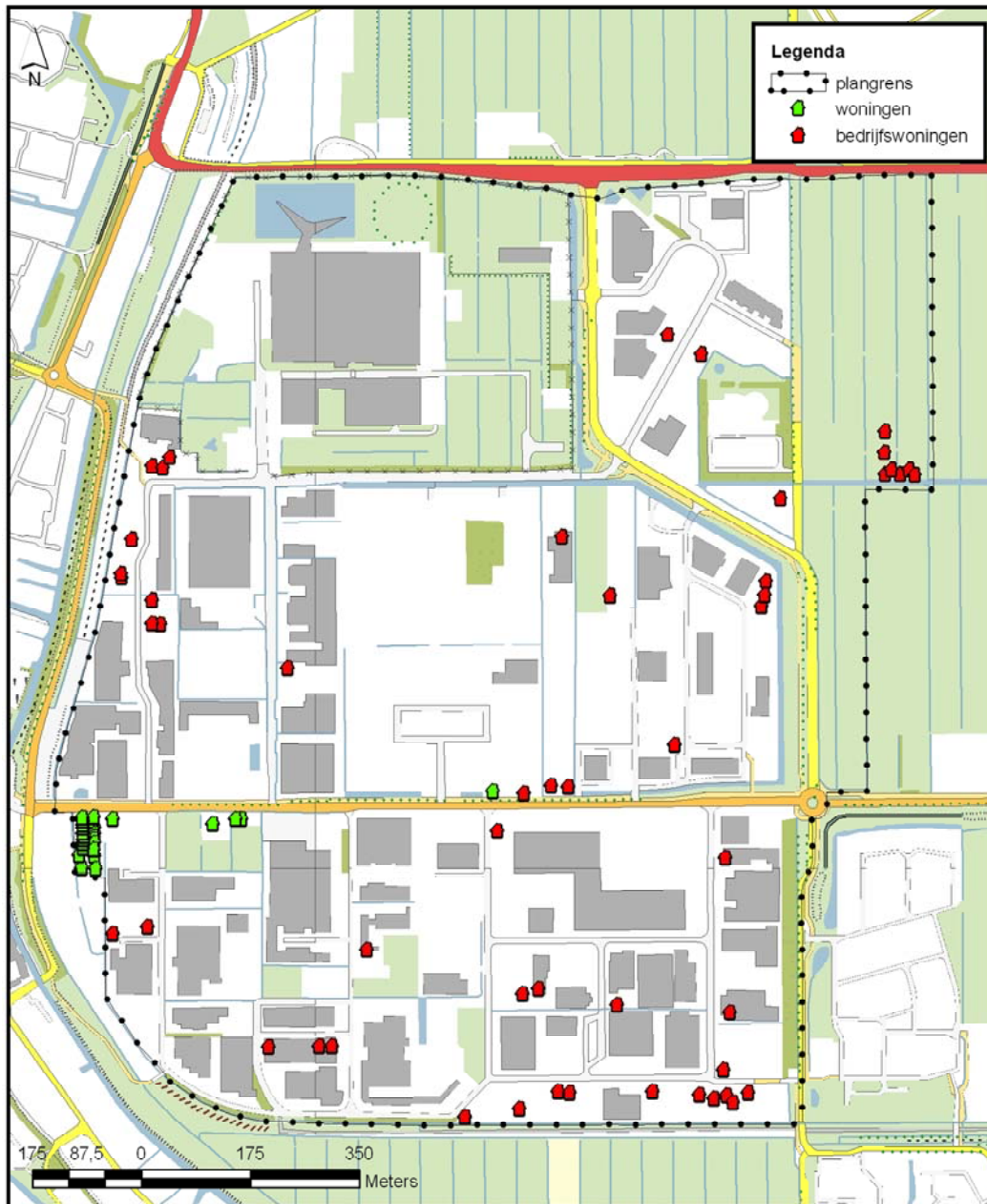
Het aandeel van de bouw- en nijverheid ligt ook op circa 8%. Het gaat om kleine en middelgrote bedrijven waarvoor een gemengd bedrijventerrein zeer geschikt is. Mijdrecht is dus een gunstige vestigingslocatie.

Wonen

Er zijn 54 bedrijfswoningen op het bedrijventerrein Mijdrecht aanwezig. Daarnaast zijn er 24 'gewone' woningen op het bedrijventerrein aanwezig (zie figuur 3). Van enkele woningen is bekend dat zij reeds aanwezig waren, voordat het bedrijventerrein is ontwikkeld. Een concentratie van deze woningen bevindt zich aan de Nutslaan. Hier bevinden zich 20 woningen. Aan de Industrieweg bevinden zich nog eens 4 woningen.

Op het bedrijventerrein Voorbancken zijn 17 bedrijfswoningen aanwezig. In bijlage 7 is een lijst met (bedrijfs-)woningen opgenomen.

Figuur 3 (Bedrijfs-)woningen op het bedrijventerrein Mijdrecht



Wonen op een bedrijventerrein levert bijna altijd conflicten op met de aanwezige bedrijfsactiviteiten. Wetgeving op het gebied van milieu en beleid op het gebied van ruimtelijke ordening is erop gericht een bepaalde afstand aan te houden tussen gevoelige functies als wonen en (potentieel) hinderlijke activiteiten zoals bepaalde vormen van bedrijvigheid. In hoofdstuk 5 wordt verder ingegaan op de relatie tussen bedrijvigheid en wonen in het plangebied.

Andere functies

Naast bedrijvigheid en woonfuncties bevindt zich een horecagelegenheid in het zuidoosten van het plangebied aan de Productieweg. Verder zijn er drie rijksmonumenten in het plangebied te vinden. Dit zijn een watertoren uit 1937 (Industrieweg 6), een voormalige boerderij (Industrieweg 30) en direct daarnaast pionierswoningen uit 1889 (Industrieweg 32 en 34). Ook is er een rioolwaterzuiveringsinstallatie gevestigd op het terrein. Elders zijn er in het plangebied een dansschool, sportscholen, een kinderdagverblijf, een kerkgenootschap, een jongerencentrum en een kartbaan gevestigd.

3.4 Bereikbaarheid

Het bedrijventerrein Mijdrecht wordt ontsloten door de provinciale weg N201, de Rondweg en de Mijdrechtsedwarsweg. De externe bereikbaarheid via de N201 vormt een probleem voor de herontwikkeling van het terrein, omdat er veel filevorming is op deze weg.

Per openbaar vervoer wordt het gebied ontsloten via de centraal gelegen Industrieweg. Hierdoor is met name het middengedeelte goed te bereiken. Er zijn drie bushaltes aan de Industrieweg.

Bij de interne bereikbaarheid spelen een aantal punten een rol. Het aantal verbindingswegen is beperkt, omdat in het verleden veel meer grootschalige bedrijven op het terrein waren gevestigd. Daarnaast zijn er veel doodlopende straten en inhammen, die niet bijdragen aan de overzichtelijkheid. De aan de doodlopende wegen gevestigde bedrijven gebruiken de openbare ruimte vaak voor bijvoorbeeld parkeren en buitenopslag, zodat de uitstraling van deze wegen nogal rommelig is.

De Industrieweg loopt dwars door het gebied en verbindt het centrum van Mijdrecht met het aan de andere kant gelegen Wilnis en is naast toegangsweg voor het bedrijventerrein ook de belangrijkste ontsluitingsweg van en naar de kern van Mijdrecht. Over deze weg gaat dus naast bestemmingsverkeer ook veel doorgaand verkeer. In de toekomst wordt de weg opnieuw ingericht, zodat de weg beide verkeerssoorten beter kan verwerken.

Bedrijventerrein Voorbancken wordt ontsloten door de weg Voorbancken. De aspecten van interne en externe bereikbaarheid spelen hier geen rol gezien de kleinschaligheid van dit bedrijventerrein.

4 ONTWIKKELINGSVISIE

Door ETIN-adviseurs is in opdracht van de gemeente een visie en een revitaliseringsplan opgesteld. Deze zijn opgesteld met het doel de verdere achteruitgang van het bedrijventerrein Mijdrecht tegen te gaan.

4.1 Toekomstvisie bedrijventerrein Mijdrecht

In het rapport van ETIN-adviseurs wordt op basis van een analyse en een visie een aantal ingrepen beschreven. De analyse beschrijft de zwakke en (potentieel) goede kenmerken van het bedrijventerrein en daarnaast een aantal ontwikkelingen waarmee rekening moet worden gehouden.

In het ETIN-rapport staat het resultaat van een SWOT-analyse². Hierin wordt onderzocht wat de sterke en zwakke punten zijn en wat bedreigingen en kansen zijn. In onderstaand overzicht zijn de verschillende punten samengevat:

Sterke punten	Zwakke punten
- Ligging t.o.v. economische concentraties (Amsterdam, Schiphol, veiling, Utrecht). - Groei werkgelegenheid en aantal vestigingen. - Regionale werkgelegenheidsfunctie. - Benedengemiddelde werkloosheid.	- Externe bereikbaarheid (N201, N212 en Mijdrechtsedwarsweg). - Beperkte openbaar vervoerverbindingen. - Mismatch vraag en aanbod arbeidskrachten. (gedeeltelijke) veroudering bedrijventerrein Mijdrecht. - Niet of nauwelijks uitgifte door gemeente van bedrijventerrein in de laatste 4 jaar; wel uitgifte van particulier aanbod en herontwikkeling. - Aanbod bedrijvenkavels in particuliere handen (beperking regiemogelijkheden gemeente).
- Verbetering externe bereikbaarheid: N201. - Groei handel en reparatie sector, zakelijke dienstverlening en transportsector (logistic services). - Behouden industriële bedrijven. - Revitalisering Bedrijventerrein Mijdrecht. - Mogelijkheden voor clustering als gevolg van toenemende vraag - PDV/GDV.	- Toenemende congestie. - Beperking verstedelijkingsmogelijkheden als gevolg van ligging in Groene Hart. - Afnemende industriële werkgelegenheid. - Geen uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijventerreinenareaal.
Kansen	Bedreigingen

Ten aanzien van het bedrijventerrein kan gesteld worden dat allereerst ingezet moet worden op het behouden van de bestaande bedrijvigheid. De kansrijke doelgroepen zijn dan ook productievevestigingen en logistieke bedrijven, kleine en middelgrote handelsondernemingen, bouw- en installatiebedrijven en zakelijke dienstverleners die een bepaalde verwantschap hebben met de gemeente en de regio, alsmede consumentgerichte activiteiten. In de afgelopen jaren hebben zich niet of nauwelijks bedrijven van buiten de gemeente of de regio gevestigd op het bedrijventerrein. De verwachting is dat dit ook in de toekomst niet of nauwelijks het geval zal zijn. Dit zal alleen (in geringe mate) kunnen veranderen indien de externe bereikbaarheid van het terrein ingrijpend verbetert.

² SWOT staat voor Strengths, Weaknesses, Opportunities en Threats

Er zijn tevens ontwikkelingen die nadrukkelijk de aandacht verdienen als het gaat over de toekomst van het bedrijventerrein. Zo is er een toename van de vraag naar consumentgerichte activiteiten. Het wordt aangeraden deze activiteiten zoveel mogelijk te clusteren in verband met de in hoge mate overeenkomende eisen die deze bedrijven stellen aan parkeervoorzieningen, bereikbaarheid en algehele uitstraling. Verder is er een toename van 'bedrijventerreinvreemde activiteiten'. Dit zijn bijvoorbeeld fitnessruimtes en dansscholen (leisure), maar ook (bedrijfs-)woningen. Leisurefuncties dienen zoveel mogelijk geclusterd te worden. Woningen op een bedrijventerrein conflicteren vaak met de bedrijfsactiviteiten. Bedrijven zijn steeds meer te onderscheiden in bedrijven die belang hechten aan uitstraling van een pand en bedrijven die dat niet doen. Dit pleit ervoor het bedrijventerrein te verdelen in verschillende zones. Een andere ontwikkeling die wordt waargenomen, is die van schaalverkleining. Kleinschalige bedrijven kennen een relatief intensief ruimtegebruik. Tot slot is de toename van verkeersbewegingen een relevante ontwikkeling. Om dit in goede banen te leiden moet de ontsluiting van het terrein worden verbeterd.

Om de bovenstaande ontwikkelingen in goede banen te leiden en het bedrijventerrein te revitaliseren, zijn op het gebied van bereikbaarheid, parkeren, groen, uitstraling, samenwerking en beheer een aantal algemene maatregelen nodig. Verder zijn er per deelgebied (figuur 4) ontwikkelingsscenario's opgesteld.

4.2 Algemene maatregelen

Ten behoeve van de revitalisering van het bedrijventerrein zijn een aantal algemene maatregelen voorgesteld en ontwikkelingsscenario's opgesteld voor de in het onderzoek van ETIN onderscheiden deelgebieden. Het college van burgemeester en wethouders heeft per deelgebied keuzes gemaakt. Deze keuzes zijn vervolgens vastgelegd in dit bestemmingsplan.

Bereikbaarheid

- Om de bereikbaarheid te verbeteren zal de rondweg worden doorgetrokken zodat een aansluiting op de Nijverheidsweg ontstaat. De Industrieweg wordt op die manier ontlast. De keuze sluit aan op de berekeningen met het verkeersmodel en het gemeentelijke beleidsplan verkeer en vervoer.
- Het wegprofiel van de Industrieweg en van het noord-zuid gedeelte van de Constructieweg wordt aangepast.
- Ter hoogte van de bedrijfsverzamelgebouwen worden twee delen van de Nijverheidsweg met elkaar verbonden.

Parkeren en groen

- Ten aanzien van parkeren langs de weg zal een strenger handhavingsbeleid worden gehanteerd. Alleen langs de Productieweg worden de langparkeerplaatsen verbeterd.
- De groenvoorzieningen moeten eenduidiger worden.

Waterberging

- De bestaande waterlopen zullen worden verbreed.

Bedrijfswoningen

- Bedrijfswoningen worden niet meer toegestaan, zodat ruimte ontstaat voor herontwikkeling.

4.3 Ontwikkelingsscenario's

Figuur 4 Verdeling plangebied in zones (Bron: ETIN-rapport)



- | | |
|-----------------------------------|--|
| 1. De zone rondom de Industrieweg | 5b. Voormalig MOB-complex - zuid |
| 2. De stationslocatie | 6. Het oostelijk deel van het middengedeelte |
| 3. Overig zuidelijk deel | 7. Het terrein van S.C. Johnson |
| 4. Westelijk deel middengedeelte | 8. Het noordoostelijk deel van het terrein |
| 5a. Voormalig MOB-complex - noord | |

Hieronder staan voor verschillende delen van het bedrijventerrein Mijdrecht ontwikkelingsscenario's beschreven uit het ETIN-rapport. Enkele onderdelen zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

De zone rondom de Industrieweg

Aan de Industrieweg vindt in de praktijk al een verschuiving van activiteiten plaats in de richting van consumentgerichte en kantoorachtige activiteiten. Het is de bedoeling dat de bedrijven een showroomfunctie vervullen en dat de panden een hoogwaardige uitstraling hebben. In het bestemmingsplan moet hierop worden ingespeeld door consumentgerichte activiteiten en kantoorachtige bedrijvigheid toe te staan tot milieucategorie 1 en 2. Door deze zone te bestemmen voor dit type bedrijvigheid wordt bijgedragen aan een intensivering van het bestaande bedrijventerrein. Een zorgvuldig en intensief ruimtegebruik in deze zone komt de duurzaamheid van het gehele bedrijventerrein ten goede.

De stationslocatie/ tegen het centrum aangelegen zuidwestelijke deel

Aan de zuidoostzijde van de Industrieweg liggen een watertoren, monumenten en woningen. Over de invulling van het gebied is nog geen besluit genomen.

Overige zuidelijke deel en westelijk middengedeelte

Voor het overige zuidelijke deel staat centraal het behoud van de reeds gevestigde bedrijven met een functionele en zakelijke uitstraling en een kleine verkaveling. Hier is de keuze gemaakt om geen consumentgerichte activiteiten te ontwikkelen, maar bedrijven in milieucategorie 1 t/m 3 toe te staan aan de randen en in de kern van het gebied tot milieucategorie 4. Uitgegaan wordt van kleinschalige verkaveling.

Het oostelijk middengedeelte

Hier worden de bestaande typen bedrijvigheid gehandhaafd. Het gebied heeft een gemengd karakter, zodat in het bestemmingsplan mogelijk moet worden gemaakt dat zich hier zowel industriële bedrijven, groothandelsbedrijven, bouwnijverheid als consumentgerichte activiteiten vestigen. Het gaat om bedrijven in de categorie 1 t/m 3.

Het MOB-complex

Het MOB-complex kan worden opgedeeld in een noordelijk en zuidelijk deel op basis van de natuurlijke scheiding die in het gebied aanwezig is, namelijk de waterloop. Het noordelijk deel zal dan bestemd zijn voor middelgrote en grote bedrijven in milieucategorie 1 t/m 4, waarbij aansluiting gezocht wordt met het hiervoor beschreven westelijk middengedeelte. Het is niet de bedoeling dat hier consumentgerichte activiteiten plaatsvinden. Solitaire kantoren en woningen zijn niet toegestaan. Het zuiden van het MOB-complex moet aansluiten bij de ontwikkelingen op het oostelijk middengedeelte, dat hierboven wordt beschreven.

Het terrein van Johnson

In het noordwesten is het bedrijf van de firma S.C. Johnson gevestigd op een zeer groot kavel. Ingezet wordt op het behoud van dit bedrijf, dat zeer grootschalig van opzet is. In het bestemmingsplan moet de huidige situatie dan ook vastgelegd worden.

Het Noordoostelijk deel van het terrein

Dit deelgebied bestaat uit een recent ontwikkeld deel rondom de Communicatieweg en het terrein van Werkeiland. Het deel rondom de Communicatieweg staat model voor de uitwerking van Werkeiland.

Langs de N201, de zichtlocaties, moeten showroomachtige bedrijven komen of panden met een kantoorachtige uitstraling. Consumentgerichte activiteiten zijn in dit deelgebied toegestaan. De toegestane milieucategorieën zijn 1 t/m 3.

4.4 Juridische plantoelichting

In hoofdstuk 6 wordt uiteen gezet hoe de hiervoor beschreven visie zich uiteindelijk heeft vertaald naar de juridische regeling in de regels van het bestemmingsplan. Hierbij zijn de feitelijk bestaande situaties en bestaande eigendomsgrenzen in acht genomen. Het meest in het oogspringende is het onderscheid in twee typen bedrijfsbestemmingen. In de ene bedrijfsbestemming zijn allerlei bedrijfsactiviteiten mogelijk, terwijl in de andere alleen lichtere bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn, naast een aantal vormen van detailhandel. De zone met consumentgerichte bedrijven wordt hierdoor beter ontwikkeld. Verder worden zelfstandige kantoorgebouwen in principe niet toegestaan. Enkel wanneer gewaarborgd is dat er voldoende vraag is naar kantoorruimte, kan op enkele zichtlocaties ontheffing worden verleend om de bouw van een zelfstandig kantoorgebouw mogelijk te maken.

5 MILIEU

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Mijdrecht relevante milieuaspecten. Naast een uitgebreide uiteenzetting over de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in het plangebied wordt in dit hoofdstuk ook gekeken naar luchtkwaliteit, geluid, waterberging, verkeer en externe veiligheid.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Het bedrijventerrein Mijdrecht is vanaf eind jaren '60 door geleidelijke groei tot stand gekomen. Bedrijven die zich hier hebben gevestigd, zijn soms ook weer vertrokken. Op enkele locaties, zoals bij het voormalige MOB-complex, is sprake van herinrichting en functiewijziging, terwijl op andere plaatsen (o.a. Johnson) het gebruik in jaren niet is veranderd. Het terrein heeft hierdoor een gemengde opbouw, waarbij grote en kleine bedrijfskavels elkaar afwisselen. Bovendien is sprake van een breed scala aan soorten bedrijven, variërend van distributie tot productie en/of opslag. Op het bedrijventerrein hebben zich ook andere functies gevestigd. In de eerste plaats zijn er woningen aanwezig. Maar daarnaast zijn er onder andere een jongerencentrum, een kartbaan, een bouwmarkt en een keukenhandel gevestigd. Rondom het industriegebied hebben de ontwikkelingen ook niet stilgestaan. Aan de west- en zuidzijde van het plangebied zijn in de loop der jaren diverse woongebieden gerealiseerd. Daarnaast wordt aan de oostzijde een zwembad en aan de zuidzijde een sportcomplex ontwikkeld. Zie voor het zwembad hoofdstuk 6.

In de afgelopen 20 jaar is sprake geweest van toenemende (en steeds stringenter) eisen met betrekking tot milieuhinder van bedrijven op de omgeving. In de eerste plaats speelt de vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer (Wm) hierin een grote rol. Echter, niet in alle gevallen biedt de Wm garanties voor het voorkomen van hinder. Een groot aantal bedrijven valt niet onder de vergunningplicht van de Wm. Dit houdt echter niet in dat deze bedrijven geen hinder kunnen opleveren voor de omgeving. Hierbij moet gedacht worden aan zaken als geluidhinder, verkeershinder, stof-, stank-, of trillingshinder. Doordat er zoveel verschillende functies binnen het plangebied aanwezig zijn en er om het plangebied woningen zijn gelegen, kan ook bij de industrieterreinen Mijdrecht en Voorbancken sprake zijn van hinder door bedrijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht een bestemmingsregeling te treffen die recht doet aan de gevestigde bedrijven, maar ook garanties geeft voor een goede kwaliteit van de leefomgeving. Dit heeft ertoe geleid dat veel gemeenten bij het opstellen van een bestemmingsplan zijn overgegaan tot het zoneren van bedrijven en bedrijfsterreinen. Om ervoor te zorgen dat gevestigde bedrijven geen overlast voor de omgeving veroorzaken, is er ook in dit bestemmingsplan voor gekozen een milieuzonering voor het gebied op te stellen.

De basis hiervoor is gelegen in de notitie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).³ Deze notitie is beter bekend onder de noemer 'het Groene boekje'.

De milieuzonering is gebaseerd op de Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) uit het Groene boekje. In deze Staat wordt met behulp van een indeling in categorieën op basis van de SBI-codering aangegeven of de milieubelasting van een bedrijf of een bedrijfsactiviteit ten opzichte van een hindergevoelige functie toelaatbaar kan zijn. Aan deze categorieën worden bepaalde omgevingstypen en/of richtafstanden gekoppeld. Een dergelijke regeling staat aldus los van enige vergunningplicht op basis van de Wm en biedt op basis van aspecten van ruimtelijke ordening garanties voor het voorkomen van hinder door bedrijven, die niet onder de Wm vallen. Dit wil overigens niet zeggen dat de Wm geen rol meer speelt. Ook bedrijven die vallen onder de Wm, moeten voldoen aan de vestigingseisen op basis van de milieuzonering. Het is evenwel mogelijk dat bedrijven op basis van de Wm zijn toegestaan, maar op basis van de milieuzonering niet, of vice versa. In de bestemmingsregeling zullen voorzieningen worden getroffen om dergelijke discrepanties op te heffen indien deze zich voordoen en er geen onoverkomelijke bezwaren zijn. Voor een nadere toelichting op de systematiek van de milieuzonering wordt verwezen naar bijlage 1.

Gevoelige bestemmingen, gebiedstypen en richtafstanden

De milieuzonering van het bedrijventerrein wordt bepaald door de gevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied en gevoelige functies binnen het plangebied. Gevoelige functies zijn woningen en woongebieden. Daarnaast moet gedacht worden aan scholen, ziekenhuizen en recreatieve functies. De richtafstanden tot deze gevoelige functies is afhankelijk van het gebiedstype.

In het Groene boekje zijn twee gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Andere functies dan wonen staan ten dienste van het wonen, zoals wijkvoorzieningen. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer.

Gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden langs hoofdinfrastructuur behoren eveneens tot gemengd gebied. De verhoogde akoestische belasting kan het toepassen van kleinere afstanden rechtvaardigen.

³ 'Bedrijven en milieuzonering', Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 10 april 2007, Den Haag: SDU 2007.

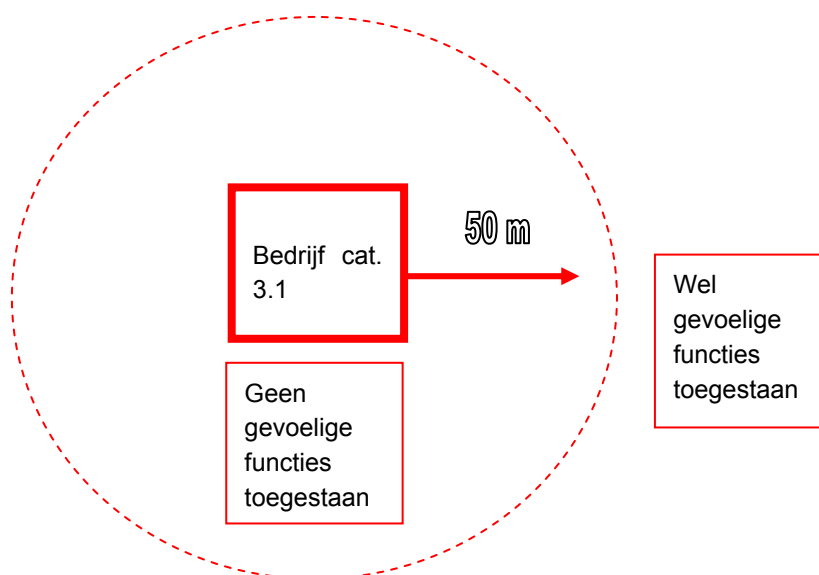
Als zodanig is de bebouwing rond en in het plangebied aan te merken als gemengd gebied. Uitzondering hierop is de woonbebouwing langs de Veenweg (in relatie tot bedrijventerrein Mijdrecht), de woonbebouwing langs de Mijdrechtse Dwarsweg en de nieuw te ontwikkelen woonbuurt Westerheul IV (in relatie tot bedrijventerrein Voorbancken). Deze drie gebieden zijn te typeren als een rustige woonwijk.

In relatie tot beide gebiedstypen zijn richtafstanden opgenomen in het Groene boekje:

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

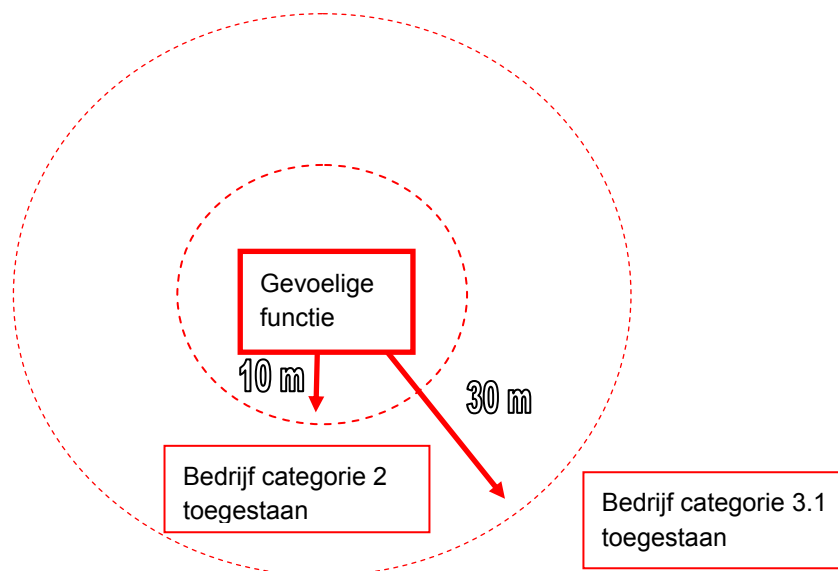
Soorten zonering

In principe kunnen twee soorten zoneringen worden toegepast. De eerste is de zogenaamde uitwaartse zonering, waarbij het bedrijf als uitgangspunt wordt genomen. Binnen de zonering worden geen gevoelige functies toegestaan.



Uitwaartse zonering cat. 3.1 op basis van rustige woonwijk

De tweede benaderingswijze is de inwaartse zonering, waarbij uit wordt gegaan van de gevoelige functies als basis. De afstand tot deze functies bepaalt de toelaatbaarheid van bedrijven.



Inwaartse zonering op basis van gemengd gebied

Milieuzonering op bedrijventerreinen Mijdrecht en Voorbancken

Mede gezien de provinciale eis voor het type bedrijventerreinen waartoe de bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen worden gerekend, heeft de gemeente gekozen om uit te gaan van de gevoelige functies in en rond het plangebied en aldus de inwaartse zonering toe te passen. Onderstaand zal in worden gegaan op de wijze waarop invulling is gegeven aan de zonering.

Maximaal toelaatbare milieucategorie

De SvB geeft een indeling in bedrijven tot categorie 6. Daarbij moet gedacht worden aan bijzonder zware bedrijven, zoals een olieraffinaderij. Dergelijke bedrijven komen op dit moment niet voor in de gemeente De Ronde Venen. Het is onwaarschijnlijk dat dergelijke bedrijven zich in de toekomst op het bedrijventerrein Mijdrecht, laat staan Voorbancken, zullen vestigen. Het toestaan van dergelijke bedrijven is bovendien strijdig met het provinciale beleid, waarbij industrieterrein Mijdrecht niet is aangewezen voor de vestiging van dergelijke bovenregionale en zware bedrijvigheid. Er is daarom voor gekozen om de maximaal toelaatbare categorie bedrijven te stellen op bedrijven die vallen in categorie 5.

Subcategorieën

De SvB gaat vanaf categorie 3 uit van een subverdeling in categorie 3.1, 3.2, enz. Een dergelijke verdeling is in dit bestemmingsplan losgelaten vanaf categorie 4. Deze categorie (en hoger) komen hoofdzakelijk voor op bedrijventerrein Mijdrecht. De genoemde onderverdeling zou onbedoeld beperkend kunnen werken voor de vestiging van bedrijven in categorie 4 en hoger. Bedrijven in categorie 4 en hoger worden toegestaan op grote afstand van gevoelige functies. Voor zover er dan nog hinder op zou kunnen treden, kan deze worden ondervangen in het kader van de Wm.

Daarbij speelt mede een rol dat de gemeente De Ronde Venen flankerend geluidbeleid heeft opgesteld in het kader van de Wm. Geluid vormt de belangrijkste reden voor de onderverdeling in subcategorieën. In geval van bedrijventerrein Mijdrecht wordt deze beperking echter niet gerechtvaardigd door aspecten van ruimtelijke ordening. Het flankerende geluidbeleid zorgt voor maatwerk waar nodig en noodzakelijk. Voor zover bedrijven niet vallen onder de Wm, mag worden aangenomen dat de afstand voldoende is om een aanvaardbaar leefklimaat te garanderen. Op deze manier zijn de richtafstanden voor de milieuzonering op de bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen bepaald. Dit betekent dat de volgende afstanden tot gevoelige functies worden aangehouden:

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4	200 m	100 m
5	500 m en verder	300 m en verder

Bedrijfswoningen

Zowel op het bedrijventerrein Mijdrecht als op het bedrijventerrein Voorbancken in Vinkeveen zijn bedrijfswoningen gevestigd. Daarnaast zijn er op het bedrijventerrein Mijdrecht ook nog burgerwoningen aanwezig. In principe zijn alle woningen, ongeacht of dit bedrijfs- of burgerwoningen zijn, aan te merken als gevoelig. Indien op dat moment de milieuzonering volledig wordt toegepast, heeft dit als consequentie dat zeer veel bedrijven in beide plangebieden worden beperkt in de bedrijfsvoering. Een dergelijke beperking is ongewenst, zeker nu het gaat om een bestaande, historisch gegroeide situatie.

Daarom is de keuze gemaakt om een onderscheid aan te brengen in bedrijfswoningen en burgerwoningen. Rond burgerwoningen zal de milieuzonering worden toegepast, rond bedrijfswoningen zal dit niet het geval zijn. Bewoners van bedrijfswoningen hebben zich bewust gevestigd op het bedrijventerrein, wetende dat hierbij hinder door bedrijven kan optreden. Daarbij wordt mede overwogen dat tot op heden geen milieuzonering is toegepast op beide bedrijventerreinen. De bouw van bedrijfswoningen is toegestaan op grond van de vigerende bestemmingsplannen. Het zou onrechtvaardig zijn om bedrijven te beperken in de bedrijfsvoering vanwege een bedrijfswoning die op eerder of later moment op het bedrijventerrein is of wordt gevestigd en waarop het betrokken bedrijf geen invloed kan of kon uitoefenen.

Tegelijkertijd is de gemeente zich ervan bewust dat voorkomen moet worden dat meer bewoners van bedrijfswoningen worden gehinderd, dan wel meer bedrijven worden beperkt in de bedrijfsvoering. Dat komt doordat in het kader van de milieuvergunningverlening (dus los van de milieuzonering op basis van dit bestemmingsplan) een woning beperkingen kan opleveren voor de bedrijfsvoering van een naastgelegen bedrijf. Tot op heden heeft men de geconstateerde knelpunten nog weten op te lossen, maar dit zal in de toekomst niet in alle gevallen mogelijk zijn.

De nieuwvestiging van bedrijfswoningen is naar de mening van de gemeente in principe dan ook ongewenst.⁴ Daarbij speelt eveneens een rol dat bedrijfswoningen niet meer als passend op het bedrijventerrein worden gezien. In dit bestemmingsplan zal de nieuwvestiging van bedrijfswoningen worden uitgesloten. De bestaande bedrijfswoningen worden gehandhaafd en aangegeven op de plankaart. Voor zover blijkt dat de bedrijfswoning niet langer als zodanig wordt gebruikt, kan de gemeente de aanduiding bedrijfswoning van de kaart verwijderen, waarmee het gebruik als woning niet langer is toegestaan.

Het wordt, mede op grond van het Groene boekje, zonder meer aanvaardbaar geacht dat op een bedrijventerrein bedrijven tot en met categorie 3.1 zich kunnen vestigen naast bedrijfswoningen, of in bedrijfspanden waar bedrijfswoningen zijn gevestigd. Nu er geen milieuzonering wordt toegepast op bedrijfswoningen, bestaat het theoretische risico dat hinderlijke bedrijven uit een hogere categorie dan 3.1 zich kunnen vestigen naast bedrijfswoningen. Dit kan zowel voor de bewoners als de bedrijven beperkingen opleveren. In een aantal situaties is dit reeds het geval. Het gaat om de locaties genoemd in onderstaande tabel.

Lijst bedrijfswoningen naast bedrijven cat. 3.2 of hoger

Bedrijfswoningen		
straat	nummer	toevoeging
Constructieweg	27	hs
Constructieweg	31	hs
Constructieweg	33	-
Energieweg	44	a
Energieweg	110	hs
Energieweg	118	-
Groot Mijdrechtstraat	36	
Handelsweg	4	
Industrieweg	37	hs
Industrieweg	39	
Industrieweg	50	
Nijverheidsweg	17	
Ondernemingsweg	9	hs
Rendementsweg	8	
Rendementsweg	20	d
Voorbancken	11	
Voorbancken	12	a
Voorbancken	12	b
Voorbancken	18	
Voorbancken	20	
Voorbancken	22	

⁴ Zie hiervoor ook de 'Notitie bedrijfswoningen', vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 9 juli 2007.

Woningen		
Industrieweg	30	-
Industrieweg	32	-

In al deze gevallen is geen sprake van geconstateerde hinder door bedrijven, of beperkingen voor bedrijven. Voor zover de bedrijven vallen onder de milieuvergunningplicht of meldingsplicht van de Wm, zijn geconstateerde knelpunten opgelost door maatregelen op de bedrijfskavels. Het gaat dan om bijvoorbeeld geluidsschermen of geluiddempers. De verwachting is dat voor bestaande bedrijfswoningen ook in de toekomst op dergelijke wijze knelpunten kunnen worden opgelost, mede omdat de gemeente De Ronde Venen aanvullend geluidbeleid heeft ontwikkeld om hierin te voorzien. Hierbij heeft zij uitdrukkelijk opgemerkt dat de gemeente voornemens is om het aantal bestaande bedrijfswoningen op termijn via natuurlijk verloop te doen laten afnemen.

Burgerwoningen

Op het bedrijventerrein Mijdrecht zijn een aantal burgerwoningen aanwezig. Het gaat om woningen die reeds aanwezig waren, vóórdat het bedrijventerrein tot stand kwam. Dit zijn onder andere de woningen langs de Nutslaan en de woningen langs de Industrieweg. Voor deze woningen zal de inwaartse milieuzonering voor gemengde gebieden worden toegepast. De burgerwoningen op het bedrijventerrein zullen positief worden bestemd. Daarbij zal de toegestane bebouwingscontour (bouwvlak) worden gelegd op de bestaande bebouwing. Uitbreiding van het hoofdgebouw is dan ook niet mogelijk. Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal worden aangesloten op de algemene bijgebouwenregeling, die ook van toepassing is op andere gebieden in de gemeente De Ronde Venen. Bij het leggen van de milieuzonering is uitgegaan van de omtrek van het hoofdgebouw als basis.

Evenals bij de bedrijfswoningen, is de gemeente De Ronde Venen van mening dat deze burgerwoningen (met uitzondering van de woningen langs de Nutslaan) niet langer gewenst zijn op het bedrijfsterrein. Dit houdt in dat nieuwbouw van burgerwoningen niet wordt toegestaan. Indien blijkt dat burgerwoningen voor langere tijd niet als zodanig worden gebruikt, heeft de gemeente de mogelijkheid om de woonbestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming. De bijbehorende milieuzonering zal dan komen te vervallen. Op het bedrijventerrein Voorbancken komen geen burgerwoningen voor.

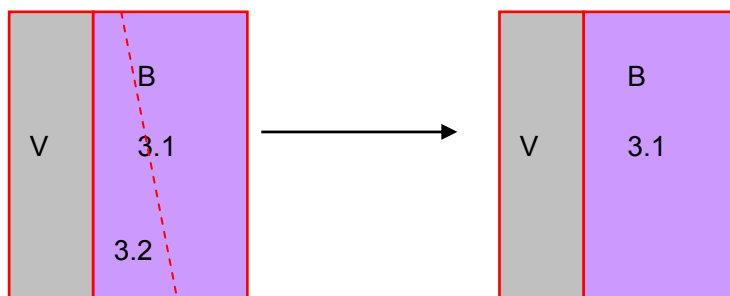
Woongebieden rond bedrijventerrein Mijdrecht en Voorbancken

Bij het opstellen van de milieuzonering is met betrekking tot de omliggende woonbebouwing uitgegaan van volledige richtafstanden ten opzichte van de woningbouw langs de Veenweg (in relatie tot bedrijventerrein Mijdrecht) en de woonbebouwing langs de Mijdrechtse Dwarsweg en de geplande woningbouw in Westerheul IV (in relatie tot bedrijventerrein Voorbancken). Dit zijn rustige woonwijken. Voor de overige gebieden is uitgegaan van de richtafstanden die gelden voor gemengd gebied, vanwege de aanwezigheid van bestaande bedrijvigheid en drukkere verkeerswegen. Zwaardere bedrijven zijn hier dus op kortere afstand toegestaan.

Wijze van zoneren

Voor zowel bedrijventerrein Mijdrecht als Voorbancken geldt dat het gaat om bestaande bedrijventerreinen. De milieuzonering sluit niet aan op de bestaande kavelgrenzen c.q. bestaande bedrijfsbebouwing. Dit is een bewuste keuze geweest. Eigendomsgrenzen en bedrijfsbebouwing zijn minder relevant voor de milieuzonering, nu het mogelijk is om op verschillende kavels één bedrijf te vestigen en vice versa. Het is bovendien mogelijk om binnen één bedrijfsgebouw (bijvoorbeeld een bedrijfsverzamelgebouw) verschillende bedrijven te vestigen. Het leggen van een zonering op grond van kavelstructuur of bedrijfsbebouwing wordt zodoende redelijk arbitrair, is gevoelig voor fouten en sterk tijdgebonden. Er is daarom voor gekozen de zonering in te richten op basis van de gegeven richtafstanden. Dit houdt concreet in dat de milieuzonering cirkelvormig op de plankaart is opgenomen.

In enkele gevallen blijven er door de zonering 'snippers' over. Dit is bijvoorbeeld het geval waar gronden met een bedrijfsbestemming aansluiten op gronden met een verkeersbestemming, waar toevalligerwijs op enkele meters van de bestemmingsgrens een 'sprong' is in de milieuzonering. Een dergelijke zonering is incurant en in de praktijk niet werkbaar. In een dergelijk geval is ervoor gekozen de zonering gelijk te trekken en in overeenstemming te brengen met de naastgelegen lichtere milieucategorie:



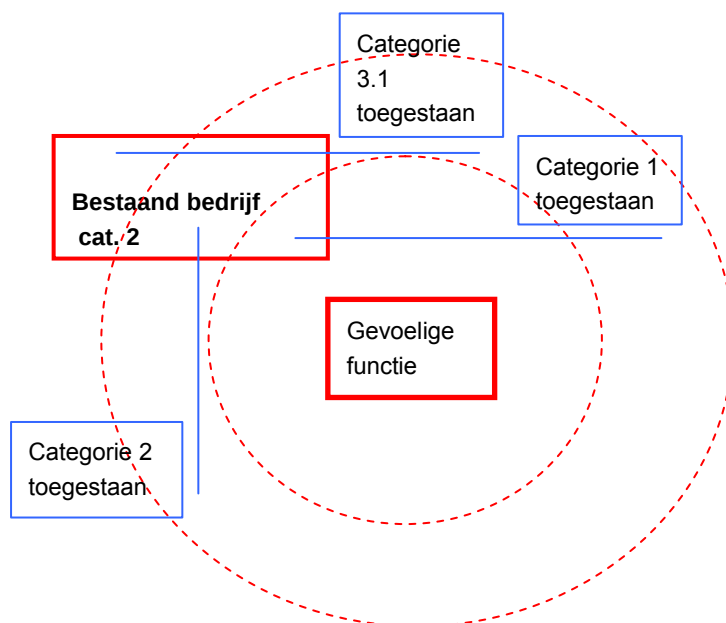
Voorkomen van versnippering

Gevolgen voor bedrijven die niet passen

Bestaande bedrijven

Bij het leggen van de zonering kan het voorkomen dat deze zones bestaande bedrijven en bedrijfskavels doorsnijden, of dat het bedrijf (deels) in een hogere categorie valt dan is toegestaan, zoals te zien is in onderstaand figuur. Onverkort vasthouden aan de milieuzonering zou inhouden dat het bestaande bedrijf in het voorbeeld, waarbij het bedrijf valt in categorie 2, niet op de gehele kavel, c.q. in het gehele bedrijfsgebouw kan worden uitgevoerd. Een dergelijke beperking kan gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering. Dit is in het plangebied voorkomen door een inventarisatie uit te voeren naar de gevestigde bedrijven (zie onderstaande tabel). Voor zover het bedrijf in een zwaardere categorie valt dan ter plaatse toegestaan, is een uitzonderingsregeling getroffen. De bestaande bedrijfsvoering is zodoende toegestaan. Mocht het bedrijf op enig moment vertrekken, dan kan hiervoor een ander bedrijf in de plaats komen met dezelfde bedrijfsvoering. Indien een nieuw bedrijf wordt gevestigd dat niet dezelfde bedrijfsvoering heeft, zal in principe moeten worden voldaan aan de gegeven milieuzonering. Uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten in milieutechnische zin is niet

toegestaan. Dit zou immers betekenen dat de strijdigheid met de geldende milieucategorie wordt vergroot, wat (meer) hinder voor omwonenden op zou kunnen leveren.



Meerdere zones bij een bestaand bedrijf

Tabel 1 Bedrijven met hogere milieucategorie dan in principe is toegestaan.

Naam bedrijf	Straatnaam	Huisnr.	Plaats	SBI code
Multifill B.V./ Amfill BV	Constructieweg	25A	Mijdrecht	2451
Aafjes Transport B.V.	Energieweg	116	Mijdrecht	60242
Korver	Energieweg	120	Mijdrecht	2840
SC Johnson Polymer BV	Groot Mijdrechtstraat	81	Mijdrecht	2451
Van Walraven Holding	Industrieweg	5	Mijdrecht	284
Orphahell BV	Industrieweg	21-23	Mijdrecht	2442
Koek Constructiewerken	Industrieweg	39	Mijdrecht	2811
Afvalbrengstation DE RONDE VENEN	Industrieweg	50	Mijdrecht	90021
Bos BV	Industrieweg	56	Mijdrecht	45.1
S.J. Wouters Reparatie- Grondverzetmachines	Nijverheidsweg	4	Mijdrecht	3511
Tentego BV	Nijverheidsweg	11-15	Mijdrecht	1551.1; 1571.5; 1571.2
Verlaan V.O.F.	Nijverheidsweg	16a	Mijdrecht	281
Verbooms Draadwarenbedryf BV	Rendementsweg	16	Mijdrecht	2873
Toolrent Mijdrecht BV	Rendementsweg	26	Mijdrecht	713
Stam IJzerhandel BV	Rendementsweg	26	Mijdrecht	5154.1

De bijbehorende milieucategorie is met behulp van de SBI-code op te zoeken in de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij de voorschriften.

Nieuwe bedrijven

Nieuwe bedrijven moeten in principe voldoen aan de gegeven milieuzonering. Ook hier kan het voorkomen dat een (gedeelte) van het bedrijf valt in een zone met een lichtere categorie. Indien de bedrijfsvoering van het betrokken bedrijf dusdanig is, dat deze qua uitstraling valt binnen de lichtere categorie, kan de gemeente ontheffing verlenen van het bepaalde in het bestemmingsplan. Dit is geregeld in de planregels van dit bestemmingsplan. Het verlenen van de ontheffing is afhankelijk van de situatie en zal per geval moeten worden onderzocht. Mocht blijken dat een nieuw bedrijf een bedrijfsvoering heeft die niet in de SvB voorkomt, dan kan ontheffing worden verleend indien blijkt dat het bedrijf naar aard en bedrijfsvoering past in de toegestane milieucategorie.

Aanpassen bedrijvenlijst

Het is mogelijk dat, door ontwikkelingen in de techniek, of het ontstaan van nieuwe industrieën, de SvB niet meer voldoet. Er is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt om de bedrijvenlijst te wijzigen indien daar aanleiding toe bestaat.

5.2 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van deze nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit hoofdstuk wordt ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Door deze wijziging zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2006 en de regeling saldering komen te vervallen. Nieuw zijn, naast de wijzigingen in de Wet luchtkwaliteit, een aantal nieuwe Ministeriële regelingen en Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's). Een van deze nieuwe AmvB's is de AmvB 'Niet in Betekende mate' (NIBM).

Een belangrijk verschil met het Besluit luchtkwaliteit 2005 is een flexibelere koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). Projecten die wel in betekende mate (IBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging, kunnen worden opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Indien een project niet in het NSL is opgenomen, kan het project alsnog doorgang vinden. Echter, alleen bij een expliciete toetsing aan de grenswaarden waarbij geen overschrijding door de aangevraagde activiteiten van deze grenswaarden wordt veroorzaakt, kan een dergelijk 'IBM project' gerealiseerd worden. Projectsaldering blijft mogelijk. In feite is een dergelijke toetsing in lijn met de methodiek en handelwijze zoals voorheen werd toegepast in het kader van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Het begrip NIBM speelt een belangrijke rol in de nieuwe regelgeving en is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekende mate bijdragen' ⁵ en de Regeling 'Niet in betekende mate bijdragen' ⁶. Het Besluit en de Regeling maken onderscheid in de situatie vóór en ná de

⁵ Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen); Staatsblad 2007 / 440

⁶ Staatscourant 9 november 2007, nr. 218 / pag. 11

definitieve vaststelling van het NSL. Definitieve vaststelling van het NSL zal naar verwachting begin 2009 aan de orde zijn.

In de regelgeving is alleen voor de componenten fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) een NIBM-grens opgenomen. Deze twee stoffen blijken in Nederland het meest kritisch te zijn. Voor alle andere stoffen uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer (waaronder benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide) is (nagenoeg) geen overschrijdingsrisico⁷.

Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van de componenten stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) veroorzaakt van maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarden van fijn stof en NO_2 . Dit komt overeen met $1,2 \mu g/m^3$. De 3%-grens is pas van toepassing vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld. In de interim-periode tot aan vaststelling van het NSL wordt een NIBM-grens van 1% gehanteerd. Concreet betekent dit een concentratie van $0,4 \mu g/m^3$ voor zowel fijn stof als NO_2 . Deze maximale bijdrage is van toepassing op de minst gunstige plaats (worst-place benadering).

Onderzoek

Om te bepalen of met dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de eisen van de Wet luchtkwaliteit, is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 2.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk dat enkele bedrijven verhuizen binnen het bedrijventerrein. Ook kunnen meer consumentgerichte en kantoorachtige bedrijven zich vestigen op het bedrijventerrein Mijdrecht. Deze veranderingen van de samenstelling van het bedrijventerrein zijn van invloed op de luchtkwaliteit in het gebied zelf en in de omgeving. Enerzijds door veranderingen in de uitstoot ten gevolge van de bedrijvigheid en anderzijds door veranderingen in de uitstoot ten gevolge van het verkeer. Beide aspecten zijn in het onderzoek in beschouwing genomen.

Uit het onderzoek is gebleken dat de impact op de luchtkwaliteit ten gevolge van de bedrijvigheid te verwaarlozen is. Gezien de omvang van het bedrijventerrein en de geringe toename van bedrijven is het zeer waarschijnlijk dat de luchtkwaliteit in en om de omgeving hierdoor nauwelijks verslechtert. Door verplaatsing van enkele meer vervuilende bedrijven van de rand naar het midden van het bedrijventerrein zou de luchtkwaliteit in de omgeving zelfs kunnen verbeteren.

Om te bepalen of de luchtkwaliteit ten gevolge van veranderingen in de verkeersstromen voldoet aan de wettelijke eisen, zijn een aantal berekeningen uitgevoerd. Voor de belangrijkste wegen is voor de jaren 2008, 2010 en 2020 de concentratie stikstofdioxide en fijnstof bepaald. Hierbij zijn alle relevante ontwikkelingen meegenomen, zodat een goede prognose van de toekomstige verkeersintensiteiten is gehanteerd. De berekende concentraties zijn getoetst aan de normen uit de Wet

⁷ Zie hiervoor bijvoorbeeld RIVM 680709001 / 2007: Heavy metals and benzo(a)pyrene in ambient air in the Netherlands. A preliminary assessment in the framework of the 4th European Daughter Directive;

luchtkwaliteit. Hieruit is gebleken dat voor geen enkele weg de normen worden overschreden.

Daarnaast tonen de berekeningsresultaten voor de uurgemiddelde (NO_2) waarde en daggemiddelde (fijn stof) waarde aan dat:

- het aantal overschrijdingen van de uurgemiddelde grenswaarde voor NO_2 langs alle in beschouwing genomen wegen in alle doorgerkende jaren 0 is.
- het aantal overschrijdingen van de daggemiddelde grenswaarde voor fijn stof langs alle in beschouwing genomen wegen maximaal 17 is.

Wanneer wordt gekeken naar de hoogst berekende concentraties doen deze zich voor langs de N201 (N212 tot de Herenweg) en de N201 (Herenweg tot de N212) voor respectievelijk NO_2 en fijn stof. De jaargemiddelde maximale concentratie NO_2 bedraagt hierbij $30,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en de maximale jaargemiddelde concentratie fijn stof bedraagt $22,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ met een aantal overschrijdingen van 17 dagen. Hieruit komt naar voren dat de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet wordt overschreden.

Samenvattend kan dus worden geconcludeerd dat voor zowel directe invloed van de bedrijventerreinen als invloed door verkeersaantrekkende werking langs alle in beschouwing genomen wegvakken voor de jaren 2008, 2010 en 2020 wordt voldaan aan de eisen uit de Wet luchtkwaliteit.

5.3 Geluid

Bij het aspect geluid zijn verschillende bronnen van belang, namelijk industrielawaai, weg-, rail- en luchtverkeerslawaai en stiltegebieden. Bij het aanleggen van een bedrijventerrein dient met het aspect geluid met name rekening te worden gehouden met de extra productie van geluid. In principe zijn bedrijfsfuncties niet gevoelig voor het aspect geluid.

Normstelling en beleid

De regelgeving ten aanzien van geluidhinder is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Per 1 januari 2007 is deze wet gewijzigd. De Wgh biedt een toetsingskader voor het geluidsniveau op de gevels van woningen. De wet kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn de voorwaarden die de Wet geluidhinder stelt aan het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) niet van toepassing. Daarnaast is er in de wet een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen in principe niet mogelijk.

Wanneer de geluidbelasting in de bandbreedte tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een 'hogere waarde' genoemd ('hoger' in de zin van hoger dan de voorkeursgrenswaarde) en wordt via een formele procedure vastgelegd.

Gelet op de lastige situatie op het bedrijventerrein ten aanzien van geluidhinder (zie de navolgende paragrafen), heeft de gemeente gekozen om specifiek geluidbeleid op te stellen voor het bedrijventerrein Mijdrecht. Deze ruimte wordt geboden door de Wet milieubeheer en de hierop gebaseerde AMvB's. De 'Geluidnota en verordening voor het Bedrijventerrein Mijdrecht'⁸ (verder: geluidnota) is gebaseerd op de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening. In het kader van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (verder: Activiteitenbesluit), kan deze nota tevens dienen als verordening. De geluidnota is opgenomen in bijlage 6.

Het gemeentelijk geluidbeleid zoals geformuleerd in de geluidnota is gebaseerd op 6 uitgangspunten:

- Er moet ruimte geboden worden aan diverse lichte en middelzware bedrijven. Hiertoe:
 - o kunnen onder voorwaarden hogere geluidsniveaus worden toegestaan. Hierbij moet rekening worden gehouden met de inspanningen die verricht moeten worden om bepaalde typen geluid te beperken;
 - o hoeven bedrijven wat betreft geluidsnormen niet te anticiperen op planologische mogelijkheden die (nog) niet benut worden.
- De woonkwaliteit kan op een bedrijventerrein minder hoog zijn dan in een regulier woongebied.
- De woonkwaliteit op het bedrijventerrein moet niet meer worden verminderd, dan dat voor een ruimtelijk en economisch vitaal bedrijventerrein nodig is.
- Bij het behouden van de woonkwaliteit is met name de nachtrust van belang.
- Rekening moet worden gehouden met de mate waarin voorzien kon worden dat de woning op een bedrijventerrein staat.
- Het beleid biedt geen verruiming die wettelijk niet toegestaan is.

Op basis van bovenstaande punten is gekozen om in bepaalde gevallen hogere geluidsniveaus toe te staan. Deze waarden zijn opgenomen in de onderstaande tabel.

Tabel 3 Geluidsniveaus op geluidgevoelige bestemmingen (o.a. woningen)

Periode Van .. tot .. (uur) Geluidstype	Dag	Avond		Nacht	
	07:00–19:00	19:00–20:00	20:00–23:00	23:00–05:00	05:00–07:00
Etmaalwaarde directe hinder L _{Ar} , L _T in dB(A)	65	55		50	
Etmaalwaarde indirecte hinder L _{Ar} , L _T in dB(A)	55	50		45	
Piekwaarde L _{Amax} in dB(A)	70*	70*	65	65	70*

* Bij de berekening van deze piekniveaus wordt geluid door laden en lossen en door transportbewegingen niet meegerekend.

Bedrijven kunnen op basis van de geluidnota bij het college van burgemeester en wethouders verzoeken om verruiming van de milieuregels die voor hun bedrijf gelden. Om deze verruiming toe te kunnen staan is voor vergunningplichtige bedrijven

⁸ De gemeenteraad van De Ronde Venen heeft op 27 september 2007 de Geluidnota vastgesteld en is op 4 oktober 2007 in werking getreden, met uitzondering van de verordening.

aanpassing van de vergunningen nodig. Ook bedrijven die onder een AMvB vallen kunnen verruiming aanvragen. Als er geen aanvraag voor verruiming wordt ingediend, dan blijft de oude vergunning of melding gelden. Voor bedrijven, die onder het Activiteitenbesluit vallen, gelden de genoemde waarden in deze nota als geluidsgrenswaarden.

Bestaande geluidssituatie

De Milieudienst Noordwest Utrecht (RMD) heeft in de periode van eind november 2005 tot en met maart 2006 geluidsmetingen uitgevoerd op verschillende locaties op het bedrijventerrein. De resultaten van deze metingen zijn opgenomen in de geluidnota (bijlage 6).

Uit de metingen blijkt dat het gemiddelde geluidsniveau overdag varieert tussen 61,4 en 67,1 dB(A), 's avonds varieert tussen 45,1 en 59,6 dB(A) en 's nachts varieert tussen 38,3 en 56,7 dB(A). Piekniveaus zijn in alle gevallen fors hoger, maar de hoogste piekniveaus komen overdag voor. De hoogste geregistreerde piekwaarde is 90,2 dB(A). Deze waarden zijn gekoppeld aan bedrijfsactiviteiten van specifieke bedrijven. De Handreiking industrielawaai en vergunningverlening geeft richtwaarden voor diverse soorten gebieden en de beleving hiervan. Hoewel een geluidsniveau tot 65 dB(A) lawaaiig wordt genoemd is een dergelijke waarde op een bedrijventerrein niet ongewoon. Op enkele plaatsen is dit bedrijventerrein zelfs zeer lawaaiig. 's Avonds varieert het bedrijventerrein tussen een rustig en een lawaaiig terrein. 's Nachts varieert het bedrijventerrein tussen een rustig en een zeer lawaaiig terrein. Dit komt met name door uitschieters op de meetpunten 4 en 7. De andere metingen 's nachts zijn met 46 tot 51 dB(A) tussen hoorbaar of rumoerig.

Een algemeen beeld van het basisgeluidsniveau op het bedrijventerrein blijkt uit de LA95 waarden. Hierbij geldt overdag een waarde tussen 45 en 57,5 dB(A), 's avonds een waarde tussen 38,0 en 54,5 dB(A) en 's nachts een waarde tussen 34,0 en 42,0 dB(A). Wanneer alleen naar de referentiewaarden wordt gekeken, dan is het bedrijventerrein overdag en 's avonds stil tot rumoerig en 's nachts stil tot hoorbaar.

Naast industrielawaai is voor het geluid wegverkeer van belang. Voor de twee belangrijkste wegen in het gebied, de N201 en de Industrieweg, zijn berekeningen uitgevoerd op basis van verkeersgegevens. Hierbij is rekening gehouden met de geluidwerende werking van gebouwen langs de wegen. De resultaten van deze berekeningen zijn opgenomen in de geluidnota. Het geluidsniveau wordt afzonderlijk weergegeven voor de dag-, avond- en nachtperiode. Verschillen tussen de dag-, avond- en nachtperiode zijn duidelijk zichtbaar. De geluidsniveaus overdag zijn fors hoger dan de niveaus op de avond. Deze zijn op hun beurt weer fors hoger dan de geluidsniveaus 's nachts.

Met uitzondering van enkele uitschieters bij bepaalde bedrijven geven geluidsmetingen een voor een bedrijventerrein normaal beeld. Het basisgeluidsniveau varieert tussen rumoerig en rustig, maar is 's nachts en 's avonds ook wel stil. Nabij bepaalde bedrijven zijn hogere geluidsniveaus gemeten. Als gevolg van verkeer zijn er langs de Provinciale weg en de Industrieweg tevens hogere geluidsniveaus.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Om de gewenste ontwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk te maken biedt de geluidnota meer 'geluidsruimte' dan voorheen het geval was op het bedrijventerrein Mijdrecht. Deze extra mogelijkheden worden voornamelijk geboden via de vergunningverlening.

Het bestemmingsplan draagt in het kader van het aspect geluid bij aan het voorkomen van geluidhinder door het onmogelijk maken van nieuwe (bedrijfs-)woningen. In de eerste plaats worden zo gevoelige functies als wonen beschermd tegen geluidhinder. In de tweede plaats krijgt bedrijvigheid op deze manier meer mogelijkheden zich te ontwikkelen zonder dat zij tegen milieugrenzen aanloopt.

5.4 Verkeer (mobiliteitstoets)

Inleiding

De Handleiding bestemmingsplannen van de provincie Utrecht stelt dat de toelichting op een bestemmingsplan een Mobiliteitstoets dient te bevatten, indien het ruimtelijk plan een (relatief) groot aantal verplaatsingen tot gevolg heeft. De Mobiliteitstoets is bedoeld om na te gaan of er tijdig en voldoende maatregelen worden genomen om een goede ontsluiting en bereikbaarheid te garanderen. Daarnaast kan het ook een hulpmiddel zijn om maatregelen te nemen om eventuele negatieve effecten op de veiligheid en leefbaarheid te voorkomen. De Mobiliteitstoets dient daartoe inzichtelijk te maken hoeveel autoverkeer de ontwikkeling tot gevolg heeft, zodat effecten op het lokale en regionale wegennet kunnen worden ingeschat voor wat betreft de verkeersintensiteiten en verkeersafwikkeling. Verder dienen aspecten als openbaar vervoer, langzaam verkeer, verkeersveiligheid en parkeren aan de orde te komen.

Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen heeft betrekking op reeds bestaande bedrijventerreinen, waardoor het plan ten opzichte van de bestaande situatie niet of nauwelijks tot extra verplaatsingen zal leiden. Een mobiliteitstoets is vanuit dat oogpunt bezien niet vereist. Desalniettemin wordt hieronder kort ingegaan op de diverse onderdelen van de Mobiliteitstoets.

Wegbereikbaarheid

Verkeersontsluiting

De interne wegenstructuur van bedrijventerrein Mijdrecht bestaat uit een aantal bedrijfsverzamelwegen die aansluiten op de Industrieweg of de Veenweg. Zowel de Industrieweg als Veenweg zijn in het wegencategoriseringsplan van de gemeente De Ronde Venen getypeerd als gebiedsontsluitingsweg (GOW) binnen de bebouwde kom. Beide wegen voorzien in de ontsluiting naar de overige gebiedsontsluitingswegen in de omgeving; Rondweg (GOW binnen de bebouwde kom), Mijdrechtsweg⁹, N201 en N212 (GOW buiten de bebouwde kom).

⁹ De Mijdrechtsweg tussen Veenweg en N212 zal in het kader van de ontwikkeling van Marickenzijde worden afgewaardeerd van GOW buiten de bebouwde kom (80 km/u) tot GOW binnen de bebouwde kom (50 km/u).

De externe ontsluiting van het noordelijk deel van het terrein van het voormalige MOB-complex vindt plaats op de Constructieweg via een afzonderlijke in- en uitrit. De externe ontsluiting van het zuidelijk deel vindt plaats op de Industrieweg via één centrale hoofdontsluiting, die uitmondt in een centraal plein met een interne ringstructuur. Tussen het zuidelijke en noordelijke deel is een doorsteek gerealiseerd in het belang van brand-c.q. rampenbestrijding. Deze verbindingsweg zal uitsluitend in bijzondere gevallen (waaronder calamiteiten) gebruikt worden en is afgesloten door middel van een standaard paaltjessleutel (driekant) of het Regionaal Sleutelsysteem.

De Industrieweg fungeert behalve als toegangsweg voor bedrijventerrein Mijdrecht als belangrijke verbindingsweg tussen de kernen Mijdrecht en Wilnis. Dit betekent dat naast bestemmingsverkeer ook veel doorgaand verkeer van de weg gebruik maakt.

Het college van B en W heeft besloten tot het nemen van een aantal maatregelen ter verbetering van de bereikbaarheid van het bedrijventerrein Mijdrecht (zie tevens paragraaf 2.4). Dit betreft het herprofiëren van de Industrieweg en van het noord/zuid-gedeelte van de Constructieweg en het verbinden van twee delen van de Nijverheidsweg (ter hoogte van de bedrijfsverzamelgebouwen). Deze maatregelen komen zowel de interne als externe bereikbaarheid van bedrijventerrein Mijdrecht ten goede.

Het kleinschalige bedrijventerrein Voorbancken wordt ontsloten door de gelijknamige weg, die aansluit op de Mijdrechtsedarsweg en Bonkestekersweg, van waaruit de N201 en N212 snel te bereiken zijn. In de toekomst wordt het kruispunt Voorbancken / Mijdrechtsedarsweg naar verwachting gereconstrueerd tot rotonde, dit ten behoeve van een adequate en verkeersveilige ontsluiting van onder andere de nieuwe woonwijk Westerheul IV. Ook de voorgenomen westelijke randweg Vinkeveen draagt bij aan verbetering van de bereikbaarheid van onder andere bedrijventerrein Voorbancken.

Verkeersgeneratie

In de toekomst zal langs de Industrieweg een verschuiving in de richting van consumentgerichte en kantoorachtige activiteiten plaatsvinden. Consumentgerichte activiteiten zijn tevens voorzien in de zones langs de N201. De betreffende zones van bedrijventerrein Mijdrecht zullen daardoor meer dan in de bestaande situatie door consumenten bezocht worden, wat ten opzichte van de bestaande situatie tot extra verkeersbewegingen zal leiden. Doordat de zones langs de Industrieweg en N201 slechts een klein deel van het totale bedrijventerrein Mijdrecht betreffen en in de bestaande situatie reeds verkeersaantrekkende bedrijvigheid is gevestigd, zullen de ontwikkelingen slechts in beperkte mate tot extra verkeer leiden.

Het verkeersmodel van de gemeente De Ronde Venen (zie toelichting onder kopje 'wegvakintensiteiten') prognosticeert voor het toekomstjaar 2020 een verkeersintensiteit van circa 14.000 motorvoertuigen/etmaal (mvt/etm) voor alle ontsluitingswegen van bedrijventerrein Mijdrecht samen¹⁰. Dit betreft al het verkeer van en naar de bedrijven en kan zo worden beschouwd als de totale verkeersgeneratie van bedrijventerrein Mijdrecht. Zie figuur 5. Op basis van de verkeersmodelprognoses voor 2020 heeft de verkeersgeneratie van bedrijventerrein Voorbancken een omvang van circa 900 mvt/etm.

¹⁰ Verkeersmodel De Ronde Venen, Modelvariant 4.

Wegvakintensiteiten

Figuur 5 Verkeersmodel De Ronde Venen
variant 4, etmaalintensiteit 2020, bron: AGV Movares



Bijbehorende verkeersintensiteiten

Doorsnede				Mvt/etm	Mvt/etm	
1	Communicatieweg		(nabij Veenweg)	461	567	
2	"		(nabij Constructieweg)	381	170	
3	Veenweg			286	242	
4	Rendementsweg			348	367	
5	Constructieweg		(nabij Veenweg)	700	860	
6	"		(nabij Industrierweg)	132	230	
7	Groot Mijdrechtstraat			114	73	
8	Genieweg			218	172	
9	Industrierweg		(nabij Rendementsweg)	865	764	
10	Nijverheidsweg (west)			384	332	
11	Nijverheidsweg (oost)			1.413	1.178	
12	Ondernemingsweg			1.415	1.187	
13	Energieweg			639	728	
totaal				7.356	6.870	14.226

De gemeente De Ronde Venen heeft onlangs het gemeentelijke verkeersmodel geactualiseerd. Het verkeersmodel¹¹ heeft 2006 als basisjaar en 2020 als toekomstjaar. Het model is opgesteld op basis van het regionale verkeersmodel van de Bestuursregio Utrecht (VRU; Verkeersmodel Regio Utrecht) en kent een verdere verfijning en actualisatie van het grondgebied van De Ronde Venen. Dit verkeersmodel is daarmee het meest betrouwbare instrument voor het prognosticeren van verkeersintensiteiten. Zowel van de lokale wegen als van de provinciale wegen zijn telgegevens ingebracht.

Voor de ontwikkeling van de toekomstige verkeersintensiteiten in de gemeente is modelvariant 4 maatgevend. Deze modelvariant voor het prognosejaar 2020 gaat uit van de volgende voorgenomen ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen:

- omlegging van de N201 bij Uithoorn;
- aanleg westelijke randweg Vinkeveen;
- ontsluiting Marickenzijde, Wilnis;
- Marickenzijde, Wilnis (950 woningen);
- Marickenland, Wilnis (recreatie);
- Westerheul, Vinkeveen (270 woningen);
- zwembad, Mijdrecht.

Onderstaande tabel toont voor het toekomstjaar 2020 de geprognosticeerde verkeersintensiteit voor de wegen in de omgeving van de bedrijventerreinen Mijdrecht en Voorbancken uitgedrukt in motorvoertuigen per etmaal [mvt/etm].

Tabel 4 **Wegvakintensiteiten in 2020¹²**

Wegvak			Wegvakintensiteit in 2020
Naam	Tussen	en	[Mvt/etm]
N201	Hofland	Veenweg	22.600
	N212	Veenweg	22.300
Veenweg	Nabij N201		6.200
	Nabij Industrieweg		4.000
Industrieweg	Nabij Veenweg		14.200
	Nabij Rondweg		10.900
Mijdrechtsedwarsweg	Veenweg	Marickenzijde	16.600
	N212	Vinkeveen	6.900
Rondweg	Industrieweg	Hofland	6.800
Vorbancken			900

De verkeersintensiteiten op de interne wegen van bedrijventerrein Mijdrecht variëren van enkele tientallen voertuigen per etmaal tot maximaal 2.600 mvt/etm (Nijverheidsweg en Ondernemingsweg).

¹¹ Technische Rapportage Verkeersmodel (AGV Movares, in opdracht van Gemeente De Ronde Venen, maart 2008).

¹² Verkeersmodel De Ronde Venen, modelvariant 4.

Verkeersafwikkeling

In de directe omgeving van de bedrijventerreinen Mijdrecht en Voorbancken doen zich momenteel een aantal knelpunten in de verkeersafwikkeling voor¹³:

- Mijdrecht:
 - o het kruispunt van Hofland met de N201 wordt zodanig zwaar belast, dat lange wachtrijen voor de verkeerslichten ontstaan;
 - o het kruispunt Stationsweg-Rondweg-Industrieweg laat regelmatig lange wachtrijen zien (met name op drukke winkeldagen);
 - o de Industrieweg wordt te zwaar belast in relatie tot de functie en inrichting. Veel percelen zijn rechtstreeks aangesloten op de weg;
- Vinkeveen: de aansluiting op de N201 leidt in de spits tot wachtrijen (en verkeersonveilige situaties).

In het Beleidsplan Verkeer en Vervoer zijn voorstellen gedaan voor het oplossen van bovengenoemde knelpunten. Voor de aansluiting Hofland / N201 geldt dat de bocht gestrekt gaat worden, wat de verkeersafwikkeling in de bocht en op het kruispunt ten goede komt. Inmiddels is de verbetering van de verkeersafwikkeling op het kruispunt Stationsweg-Rondweg-Industrieweg ter hand genomen, door optimalisatie van de verkeersregelininstallatie (VRI). Verder heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om de Industrieweg te herprofilen. Ten behoeve van verbetering van de verkeersafwikkeling bij de aansluiting van Vinkeveen op de N201, is de gemeente voornemens de westelijke randweg te realiseren. Na uitvoering van bovengenoemde maatregelen verloopt de verkeersafwikkeling op de genoemde locaties zonder problemen.

Een kruispuntanalyse¹⁴, uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling van Marickenzijde, heeft aangetoond dat de enkelstrooksrotonde op het kruispunt Industrieweg / Veenweg / Mijdrechtsedswarsweg het verkeer in 2020 goed kan verwerken. Een goede verkeersafwikkeling van bedrijventerrein Mijdrecht via dit kruispunt is daarmee gewaarborgd. Uit de genoemde kruispuntanalyse blijkt verder dat de beoogde enkelstrooksrotondes in de Mijdrechtsedswarsweg (ter plaatse van de toekomstige aansluitingen van de ontsluitingswegen van Marickenzijde) het verkeer in 2020 eveneens goed kunnen verwerken. Voor de aansluiting Mijdrechtsedswarsweg / N212 is geconstateerd dat de bestaande rotonde moet worden uitgebreid met een bypass voor het verkeer op de relatie west-zuid. Over deze aanpassing is nog nader overleg met de provincie nodig.

Openbaar vervoer

Het bedrijventerrein Mijdrecht wordt bediend door de lijnen 140 en 226 (buurtbus) via enkele haltes langs de Industrieweg. Dit betekent dat het middengedeelte van het bedrijventerrein goed per openbaar vervoer bereikbaar is. In de omgeving van het bedrijventerrein zijn haltes gelegen langs Hofland, de Rondweg en Mijdrechtsedswarsweg.

¹³ Beleidsplan Verkeer en Vervoer De Ronde Venen (Gemeente De Ronde Venen, januari 2006)

¹⁴ Verkeersonderzoek Ontsluiting Marickenzijde, Kruispuntberekeningen (AGV Movares in opdracht van Gemeente De Ronde Venen, maart 2008).

In het kader van de ontwikkeling van de woonwijk Marickenzijde is samen met de provincie Utrecht en het openbaarvervoerbedrijf gekeken naar de toekomstig gewenste lijnvoering. Onder andere is overwogen de voormalige spoordijk geheel of gedeeltelijk te benutten voor bussen, dit mede met het oog op een betere bediening van het zuidelijk deel van het industrieterrein. De lijnen die via het spoortracé en het industrieterrein zouden kunnen rijden, rijden nu echter door Wilnis Dorp (omrijden door lijn 140 is ongewenst). Dit betekent dat de verbetering voor het industrieterrein ten koste zou gaan van het aanbod in Wilnis Dorp. Om deze redenen is er niet voor gekozen om lijnen via het oude spoortracé te laten rijden.

Besloten is om de bestaande lijnvoering te handhaven en de haltelocaties langs de Mijdrechtsedwarsweg / Industrieweg te optimaliseren. De beoogde haltelocaties in de situatie met Marickenzijde zijn weergegeven in onderstaande figuur.

Figuur 6 Beoogde optimalisatie haltelocaties langs Industrieweg en Mijdrechtsedwarsweg ten behoeve van Marickenzijde¹⁵



Met het oog op een goede bediening van het openbaar vervoer voor Marickenzijde en het recreatiegebied noordelijk daarvan wordt een nieuwe halte gerealiseerd langs de Mijdrechtsedwarsweg (de gele stip in de figuur). Om te voorkomen dat relatief veel

¹⁵ De ondergrond betreft een uitsnede uit Lijnenkaart Provincie Utrecht (Connexxion, 2007)

haltes op korte afstand van elkaar komen te liggen, is het wenselijk om twee van de bestaande haltes langs de Industrieweg (de grijze stippen in de figuur) te vervangen door één nieuwe halte (de oranje stip in de figuur).

De ten behoeve van Marickenzijde beoogde optimalisatie van de haltelocaties heeft tot gevolg dat de loopafstanden tussen het bedrijventerrein Mijdrecht en de haltes langs de Industrieweg gemiddeld enigszins zullen toenemen (het aantal haltes langs de Industrieweg neemt immers af van 3 naar 2 haltes). Desalniettemin blijft de zone rondom de Industrieweg, de zone die bedoeld is voor consumentgerichte activiteiten, voldoende bereikbaarheid per openbaar vervoer.

Per december 2008 start een nieuwe concessieperiode voor het openbaar vervoer. Zowel de concessieverlener (de provincie) als de vervoerder (Connexxion) zijn op de hoogte van de diverse ontwikkelingen in de gemeente, zodat afstemming van het openbaar vervoer op de nieuwe ontwikkelingen gewaarborgd is.

De dichtstbijzijnde bushalte in de nabijheid van bedrijventerrein Voorbancken ligt langs de Bonkestekersweg op circa 700 meter van het bedrijventerrein. Dit betekent dat de ontsluiting van dit bedrijventerrein per openbaar vervoer van slechte kwaliteit is. Mogelijk wordt de halte in de toekomst enigszins zuidwaarts verplaatst, ten behoeve van verkorting van de loopafstanden met de nieuw te ontwikkelen woonwijk Westerheul IV.

Langzaam verkeer

Voor fietsers is het bedrijventerrein Mijdrecht goed bereikbaar. Langs de Industrieweg, Veenweg en Rondweg zijn vrijliggende fietspaden gelegen, die in verbinding staan met de omliggende fietsvoorzieningen en de wegen op het bedrijventerrein. Belangrijke kruispunten in de omgeving zijn uitgerust met vrijliggende fietspaden. Op het bedrijventerrein zelf zijn geen afzonderlijke fietsvoorzieningen aanwezig; daar mengt fietsverkeer met autoverkeer. Wel zijn er fietssuggestiestroken. Deze zullen in het kader van de revitalisering van het bedrijventerrein worden verbeterd.

Oostelijk van het bedrijventerrein Mijdrecht worden ten behoeve van de nieuwe woonwijk Marickenzijde diverse voorzieningen voor het langzaam verkeer gerealiseerd. Verkeersveilige oversteekvoorzieningen verbinden de langzaam-verkeersstructuur van Marickenzijde met het aan de noordzijde van de Mijdrechtsedwarsweg gelegen fietspad. Het bedrijventerrein Mijdrecht is derhalve ook vanuit de nieuwe woonwijk goed en verkeersveilig per fiets bereikbaar.

Bedrijventerrein Voorbancken wordt ontsloten via de gelijknamige toeleidende weg, waar fietsers gebruik maken van dezelfde verkeersruimte als het autoverkeer. In verband met de nieuw te ontwikkelen woonwijk Westerheul IV, noordelijk van bedrijventerrein Voorbancken, worden in de nabije toekomst nieuwe voorzieningen voor het langzaam verkeer gerealiseerd. Het gaat onder andere om nieuwe fietspaden langs de hoofdontsluitingsroute van de wijk en om verbindingen met de reeds bestaande fietsstructuur.

Mogelijk wordt het fietsnetwerk in de omgeving van de bedrijventerreinen Mijdrecht en Voorbancken in de toekomst uitgebreid met een nieuwe fietsverbinding over het voormalige spoortracé. Deze verbinding gaat deel uitmaken van de bovenlokale

fietsroute Uithoorn-Wilnis-Woerden en biedt fietsers een snel en verkeersveilig alternatief voor de route langs de Industrieweg en Mijdrechtsedwarsweg.

Verkeersveiligheid

De gemeente spreekt van een blackspot indien gedurende een periode van drie achtereenvolgende jaren drie of meer letselongevallen op één locatie hebben plaatsgevonden. Dit criterium wijkt af van het gebruikelijke, waarbij bij 6 letselongevallen of meer wordt gesproken van een blackspot.

In de periode 2003 – 2005 hebben in de nabijheid van bedrijventerrein Mijdrecht op één locatie vier letselongevallen plaatsgevonden (kruispunt N201 – Veenweg). Op de Industrieweg in Mijdrecht ging het in deze periode om tien letselongevallen (verspreid over verschillende locaties).

De herprofilering van de Industrieweg zal de verkeersveiligheid ten goede komen.

Parkeren

De aan de doodlopende wegen gevestigde bedrijven op bedrijventerrein Mijdrecht gebruiken de openbare ruimte regelmatig voor parkeren. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarom besloten om voor het parkeren een strenger handhavingsbeleid te hanteren.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid rondom opslag, gebruik, productie en transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen aanvaardbaar te blijven. In deze paragraaf wordt, voor zover van toepassing op het plangebied, ingegaan op het beleid en regelgeving rond externe veiligheid. Daarnaast wordt aangegeven op welke manier hier in het bestemmingsplan rekening mee wordt gehouden.

Op grond van de Wet rampen en zware ongevallen (Wrzo) van het ministerie van BZK zijn gemeenten verplicht risico's te inventariseren. Het resultaat van deze inventarisatie en de gegevens uit het risicoregister worden getoond op de provinciale risicokaart. De risicokaart biedt een overzicht van de veiligheidsrisico's en is openbaar via internet toegankelijk (zie www.risicokaart.nl). De risicokaart is daarmee een belangrijke informatiebron voor burgers die via de risicokaart kunnen zien welke risicovolle bedrijven (LPG-stations, chemische bedrijven of bijvoorbeeld een vuurwerkopslag), transportroutes of buisleidingen in hun directe omgeving liggen. Deze risicokaart is ook gebruikt bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

5.5.1 Inrichtingen

Normstelling en beleid

BRZO

Op 19 juli 1999 is het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999) in werking getreden als uitvloeisel van de Seveso II richtlijn van de Europese Unie. Het Brzo 1999 stelt eisen aan het veiligheidsbeleid van bedrijven die op grote schaal met gevaarlijke stoffen werken. Doelstelling is het voorkomen en beperken van ongevallen met

gevaarlijke stoffen. Daartoe moeten bedrijven onder meer over een veiligheidsbeleid en een veiligheidsbeheerssysteem beschikken. Sommige bedrijven moeten daarnaast ook nog een veiligheidsrapport opstellen en indienen bij de overheid. De overheid moet met de door de bedrijven aangeleverde informatie:

- nagaan of zware ongevallen kunnen overslaan naar buurbedrijven ('domino-effecten');
- de aanvaardbaarheid van de risico's van een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen beoordelen;
- de ruimtelijke ordening zo vormgeven dat de risico's voor de omgeving aanvaardbaar blijven;
- voor veiligheidsrapportageplichtige bedrijven een rampbestrijdingsplan opstellen.

Deze laatste verplichting komt voort uit het nieuwe Besluit rampbestrijdingsplannen inrichtingen (Bri), waarin verplichtingen zijn opgenomen voor de overheid ten aanzien van het opstellen en oefenen van rampbestrijdingsplannen bij een aantal Seveso II bedrijven.

De Seveso II richtlijn is er ook op gericht burgers te informeren over de risicosituatie van bedrijven met gevaarlijke stoffen in grote hoeveelheden of van een erg gevaarlijke soort. Zo legt de overheid het veiligheidsrapport ter inzage voor burgers (met uitsluiting van eventuele vertrouwelijke gegevens). Burgers mogen ook commentaar leveren op dat rapport. Bovendien kunnen burgers bij een bedrijf een lijst inzien van de gevaarlijke stoffen die in dat bedrijf aanwezig zijn.

Bevi

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) in werking getreden. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Het besluit regelt hoe een gemeente moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het besluit het plaatsgebonden risico (PR) vast en geeft het besluit een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR). Op grond van beide risico's kunnen gemeenten veiligheidsafstanden rond risicobedrijven bepalen. Wanneer bedrijven te dicht bij bijvoorbeeld woningen staan, zijn maatregelen nodig om toch aan de veiligheidsafstanden te voldoen.

Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten¹⁶⁾. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een

¹⁶⁾ Grenswaarden moeten in acht worden genomen; van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige redenen worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn woningen (op enkele uitzonderingen na), gebouwen waar kwetsbare groepen mensen verblijven en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn. Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn bedrijfsgebouwen, kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object en winkels/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt.

bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken¹⁷⁾ en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.

Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en geeft ook aan hoe deze veiligheidseisen doorwerken in plannen voor de ruimtelijke ordening. Op grond van het besluit wordt in een ministeriële regeling voor een aantal bedrijfssectoren (LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties, opslag van gevaarlijke stoffen (CPR 15-2 en 3)) vaste veiligheidsafstanden vastgelegd. Voor de overige bedrijven wordt de veiligheidsafstand met een risicoberekening bepaald. Bij het maken van een bestemmingsplan moeten gemeenten hiermee rekening houden.

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het gebied rondom de inrichting. De waarde geeft aan wanneer de kans dat bij een ongeval 10, 100 of 1000 doden vallen, voldoende klein is en geeft houvast bij de beoordeling bij welke bevolkingsdichtheid in de omgeving van een risicobedrijf er sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. De gemeente dient verantwoording af te leggen met betrekking tot het groepsrisico. Het bevoegd gezag motiveert – kort gezegd – in ieder geval:

- het aantal personen in het invloedsgebied;
- het groepsrisico;
- de mogelijkheden tot risicovermindering;
- de alternatieven;
- de mogelijkheden om de omvang van de ramp te beperken;
- de mogelijkheid tot zelfredzaamheid.

Naast de verantwoording van het groepsrisico moet advies worden gevraagd aan de regionale brandweer over het groepsrisico en de mogelijke gevolgen van het bestemmingsplan voor de mogelijkheden van rampbestrijding en de zelfredzaamheid van de bevolking binnen het invloedsgebied van het bedrijf.

Vuurwerkbesluit

Ingevolge het in 2002 in werking getreden Vuurwerkbesluit dient ook via het spoor van de ruimtelijke ordening expliciet aandacht te worden besteed aan de veiligheidsafstanden die gelden voor vuurwerkopslag. Het Vuurwerkbesluit wijkt af van het Besluit externe veiligheid inrichtingen¹⁸⁾.

In het plangebied komen vooralsnog geen vuurwerkopslagplaatsen voor. Overigens bestaat er wél belangstelling voor de mogelijkheid voor opslag. Bij situaties waarin niet

¹⁷⁾ Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

¹⁸⁾ Het Vuurwerkbesluit is in tegenstelling tot Besluit externe veiligheid inrichtingen gebaseerd op een 'effectbenadering' en niet op een 'risicobenadering'.

meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk wordt opgeslagen, zij de risico's relatief klein. De hiervoor geldende veiligheidsafstand is dusdanig klein (8 m), dat hieraan in de meeste gevallen kan worden voldaan door de opslagplaats en de deuropening op een juiste wijze op het perceel te projecteren. In het bestemmingsplan worden daarom geen afstandseisen opgenomen, wel de nadere eis dat de veiligheidsafstanden binnen het eigen perceel moeten blijven. Nadere regulering kan via het milieuspoor (vergunning of melding) plaatsvinden. Vanzelfsprekend is handel in en opslag van consumentenvuurwerk uitsluitend toegestaan, wanneer dit past binnen de bestemming die aan de betreffende gronden is gegeven.

Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer

Op 1 januari 2008 is het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (kortweg Activiteitenbesluit) in werking getreden. Dit besluit is op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet verontreiniging oppervlaktewateren (Wvo). Nagenoeg alle inrichtingen vallen onder het Activiteitenbesluit. Het uitgangspunt van dit besluit is dat de vergunningplicht een uitzondering vormt en dat alle inrichtingen onder de algemene regels van het besluit vallen. Hierbij worden de inrichtingen verdeeld in drie categorieën, te weten A, B en C. Afhankelijk van het type inrichting zijn bepaalde onderdelen uit het Activiteitenbesluit van toepassing. De bepalingen uit het activiteiten besluit zijn gekoppeld aan activiteiten. Zodra één of meer van de genoemde activiteiten in een inrichting worden uitgevoerd, gelden die onderdelen van het Activiteitenbesluit voor die inrichting.

Voor sommige bedrijven op de bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen zijn nadere afstandseisen opgenomen in het Activiteitenbesluit. Het gaat dan om bijvoorbeeld de tankstations en bedrijven met opslag van gevaarlijke stoffen, gasflessen en bestrijdingsmiddelen, maar in dusdanige hoeveelheden dat deze bedrijven niet vallen onder het Bevi. Het waarborgen van deze afstanden gebeurt via de milieuvergunningverlening, samen met de andere eisen uit het Activiteitenbesluit. Voor deze bedrijven worden in het bestemmingsplan geen nadere regelingen getroffen.

Gemeentelijke afweging omtrent toelaatbaarheid

Voor zover het bestemmingsplan ziet op (beperkt) kwetsbare objecten in het kader van de Bevi, wordt opgemerkt dat dit bestemmingsplan voorziet in een regeling voor bestaand gebied. Als zodanig is geen sprake van nieuwvestiging, maar van bestendiging van de bestaande ruimtelijke situatie. Bij de berekening van de risicocontouren voor de bestaande inrichtingen op basis van het Bevi is met deze bestaande situatie rekening gehouden.

De gemeente is van mening dat de bestaande risicovolle inrichtingen in het plangebied gevestigd kunnen blijven. Voor zover er op grond van het Bevi planologische maatregelen moeten worden genomen voor de bestaande Bevi bedrijven, wordt daar in dit bestemmingsplan in voorzien. Echter, waar het nieuwe inrichtingen betreft, is de gemeente vooralsnog van mening dat nieuwvestiging van Bevi-inrichtingen in eerste instantie moet worden uitgesloten. Het is echter wel mogelijk om onder bepaalde voorwaarden ontheffing te verlenen voor nieuwe Bevi-inrichtingen. Wanneer de risico's voldoende zijn verantwoord, kan de vestiging van een nieuwe Bevi-inrichting mogelijk zijn.

Opslag van kleine hoeveelheden vuurwerk wordt niet bezwaarlijk geacht door de gemeente. In dit bestemmingsplan wordt dit dan ook niet uitgesloten. Opslag van grotere hoeveelheden dan 10.000 kg wordt echter niet wenselijk geacht. Dit zal dan ook worden uitgesloten.

Met betrekking tot de overige normstelling, wordt opgemerkt dat hier tot op heden geen knelpunten bij naar voren zijn gekomen. Nieuwvestiging van (bedrijfs-)woningen in dit bestemmingsplan wordt uitgesloten. Daarom speelt deze overige normstelling verder geen rol bij het opstellen van dit bestemmingsplan. Voor zover noodzakelijk zal in het kader de milieuvergunningverlening worden getoetst aan de geldende normen.

BRZO/Bevi-Inrichtingen in het plangebied

In het plangebied zijn een aantal inrichtingen gevestigd die vallen onder de BRZO en/ of het Bevi. Onderstaand worden deze bedrijven besproken en zal per bedrijf worden aangegeven in hoeverre met risicocontouren rekening moet worden gehouden.

Johnson Europlant B.V., Groot Mijdrechtstraat 81 te Mijdrecht

In het plangebied is één bedrijf gevestigd dat valt onder de BRZO, Johnson Europlant BV, Groot Mijdrechtstraat 81, te Mijdrecht. Bevoegd gezag in dezen is de provincie Utrecht. Johnson heeft een veiligheidsrapport opgesteld en op 1 september 2007 heeft de gemeente het 'rampbestrijdingsplan S.C. Johnson Europlant B.V.' vastgesteld. Doordat Johnson valt onder het BRZO, valt dit bedrijf tevens onder het Bevi. In dit kader is het lossen en opslaan van LPG van belang. De risicobijdrage van de windturbine is nihil. De LPG-tanks op het tankenpark zijn doorslaggevend. De berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico heeft plaatsgevonden in een kwantitatieve risicoanalyse (Qra) opgenomen in het veiligheidsrapport van september 2007. De Qra is aanwezig in het milieudossier van de provincie Utrecht.

Plaatsgebonden risico in het bestemmingsplan

Rondom het LPG-tankenpark liggen contouren voor het plaatsgebonden risico, zoals weergegeven in figuur 7. Binnen de contour waar het plaatsgebonden risico 10^{-6} is, mogen geen nieuwe kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Deze uitsluiting wordt expliciet in het bestemmingsplan opgenomen.

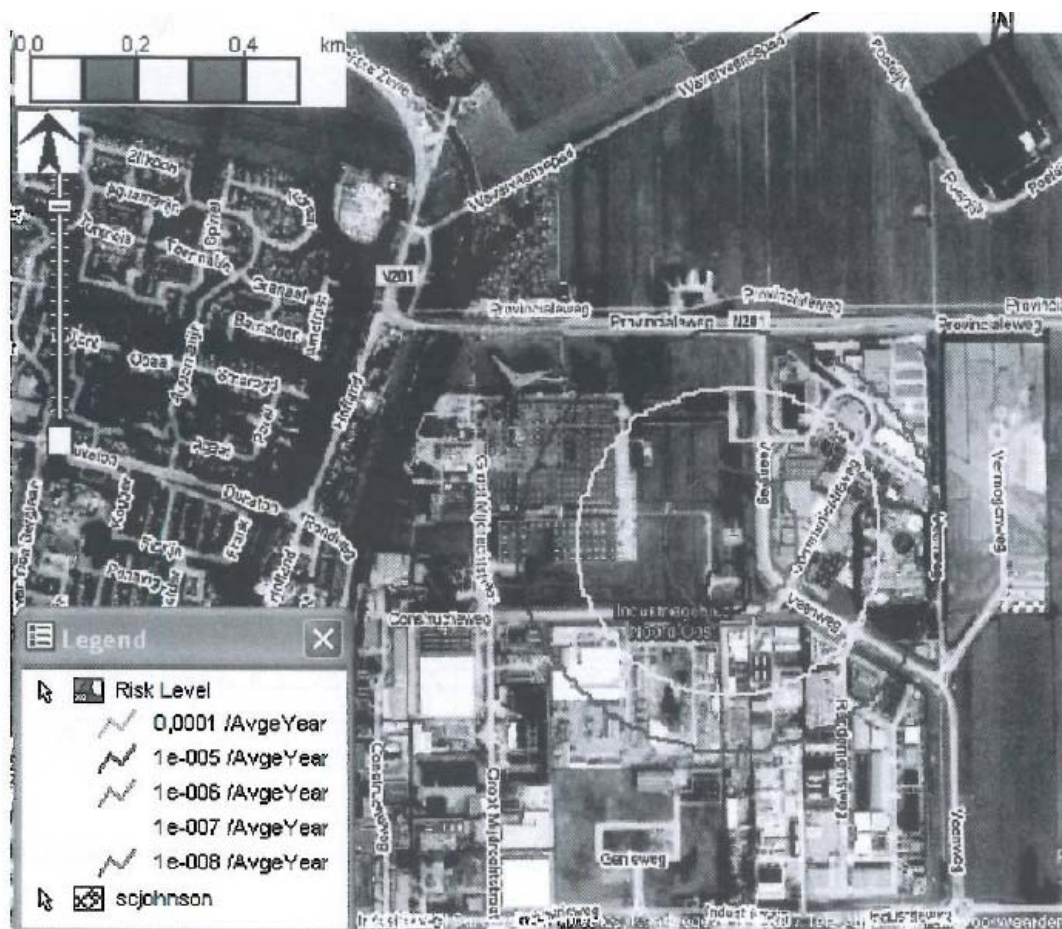
Groepsrisico in het bestemmingsplan

Het groepsrisico is berekend. Er is uitgegaan van een gemiddelde werknemerdichtheid van 40 personen per hectare gedurende de dagperiode. Geconcludeerd is dat het groepsrisico de oriënterende waarde niet overschrijdt, zoals te zien is in figuur 8.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

In het gebied rond de LPG-tanks dat wordt begrensd door de contour waar het plaatsgebonden risico 10^{-6} is, worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan. Voor het invloedsgebied van het groepsrisico worden geen nadere maatregelen getroffen.

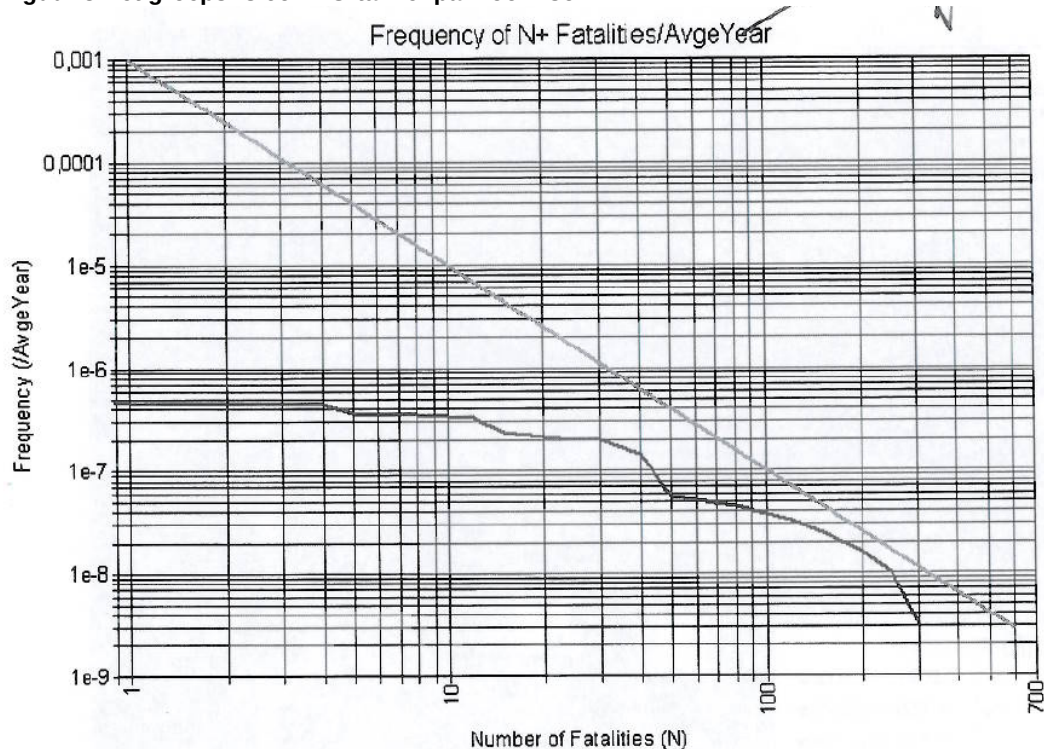
Figuur 7 De contouren van het plaatsgebonden risico LPG-tankenpark Johnson



Multifill B.V., Constructieweg 25a te Mijdrecht

Op 21 januari 2003 is een revisievergunning op grond van de Wet milieubeheer afgegeven. Er is onder andere vergunning afgegeven voor een grondstoffenmagazijn met opslag van meer dan 10.000 kilo gevaarlijke stoffen volgens CPR 15-2. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) was in ontwerp gepubliceerd. Aan dat ontwerp is het plaatsgebonden risico en het groepsrisico getoetst. Als onderdeel van die toets is door Save in 2002 een kwantitatieve risicoanalyse (Qra) opgesteld. Het berekende plaatsgebonden risico en groepsrisico wordt nihil geacht. Er wordt geen aanwijsbare contour voor het plaatsgebonden risico gevonden. Evenmin wordt een aanwijsbaar invloedsgebied voor het groepsrisico gevonden. In de revisievergunning is verder geconcludeerd dat – gelet op het toegepaste (brand-)beschermingsniveau – een minimale afstand van 20 meter geldt vanaf het grondstoffenmagazijn tot naastgelegen panden van derden. Deze afstand is met name bedoeld voor een goede bereikbaarheid van de brandweer en het kunnen voorkomen van brandoverslag. Er is geconcludeerd dat er bij Multifill slechts een afstand van 10 meter werd gehaald. Na overleg met de brandweer is de revisievergunning is op deze (bestaande) situatie verleend.

Figuur 8 Het groepsrisico LPG-tankenpark Johnson



Plaatsgebonden risico in het bestemmingsplan

Op grond van het Bevi mag de opslag van gevaarlijke stoffen bij Multifill niet door standaardafstanden uit de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) benaderd worden. Het gewichtsperscentage stikstof is door Save namelijk vastgesteld op 3%. Het plaatsgebonden risico moet derhalve door berekening worden vastgesteld. De conclusie van het rapport van Save dat het plaatsgebonden risico nihil wordt geacht en er daarmee geen aanwijsbare contour is vast te stellen is in dit geval relevant.

Groepsrisico in het bestemmingsplan

Op grond van het Bevi mag ook voor het groepsrisico niet worden uitgegaan van de standaardbenadering uit het Revi. De conclusie van Save dat het groepsrisico nihil is en er geen aanwijsbaar invloedsgebied is vast te stellen is in dit geval relevant.

Uit het Bevi en Revi is af te leiden dat bereikbaarheid door de brandweer en het voorkomen van brandoverslag belangrijk zijn. Er is in het kader van de milieuvergunning in overleg met de plaatselijke brandweer geoordeeld dat de afstand van het grondstoffenmagazijn tot omliggende panden van derden voldoende is voor bereikbaarheid door de brandweer en om brandoverslag te voorkomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Er wordt voldaan aan de grenswaarde van 10^{-6} voor kwetsbare objecten en de richtwaarde van 10^{-6} voor beperkt kwetsbare objecten. Op grond van het Bevi blijkt dat het groepsrisico alleen uitgebreid verantwoord hoeft te worden als het bestemmingsplan in de omgeving van Multifill meer kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maakt óf omgekeerd als een Bevi-bedrijf de mogelijkheid krijgt uit te breiden of zich te

vestigen bij dergelijk objecten. Dit bestemmingsplan sluit de nieuwvestiging van kwetsbare en/ of beperkt kwetsbare objecten uit, zodat geen aanvullende planologische maatregelen hoeven te worden genomen.

Brouwer Transport B.V., Vermogenweg 8 te Mijdrecht

Het transportbedrijf Brouwer krijgt in de loop van 2008 een nieuwe locatie aan de Vermogenweg aan de rand van het bedrijventerrein Mijdrecht. Op deze nieuwe locatie zal sprake zijn van de opslag van gevaarlijke stoffen. Het bedrijf heeft daarom onderzoek laten verrichten naar de risico's voor de omgeving (Onderzoek externe veiligheid Brouwer Transport BV, rapport I.2007.1015.00.R004). Hiervoor zijn de relevante risicoafstanden en invloedsgebieden vanaf de opslagplaats bepaald. Ook heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van objecten binnen deze risicoafstanden en invloedsgebieden conform de Revi-systematiek. Ten slotte is er getoetst aan de normstelling voor de kwetsbare objecten binnen deze afstanden.

Plaatsgebonden risico in het bestemmingsplan

Voor het plaatsgebonden risico wordt de richtlijn gehanteerd dat de kans op overlijden van een persoon die zich continu in de omgeving van de opslagplaats bevindt, kleiner dan 10^{-6} is. Nieuwe kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten dienen daarom op een minimale afstand van 50 meter van de opslagplaats te staan. Voor kwetsbare objecten gaat het om een grenswaarde en bij beperkt kwetsbare objecten om een richtwaarde, waarvan alleen bij gewichtige redenen kan worden afgeweken. Binnen een zone van 50 m vanaf de opslagplaats zijn geen kwetsbare en geen beperkt kwetsbare objecten aanwezig.

Groepsrisico in het bestemmingsplan

Volgens het Revi geldt dat de zone op een afstand van 300 m vanaf de opslagplaats valt onder het invloedsgebied van het groepsrisico. De hoogte van het groepsrisico wordt bepaald door het aantal aanwezigen in dat gebied. Rekening houdend met de maximaal mogelijke ontwikkelingen in het gebied komt het aantal personen dat zich in het invloedsgebied zou kunnen bevinden op 955,4. De grenswaarde ligt op 11.415, waardoor ruimschoots wordt voldaan aan de normen voor het groepsrisico.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan sluit de nieuwvestiging van kwetsbare en/ of beperkt kwetsbare objecten uit, zodat geen aanvullende planologische maatregelen hoeven te worden genomen. Bestaande Bevi-inrichtingen worden door middel van een nadere aanduiding toegestaan.

Brouwer Distributiecentrum B.V., Communicatieweg 24 te Mijdrecht

Aan de Communicatieweg is een distributiecentrum gevestigd. Hier vindt opslag plaats van meer dan 10.000 kg aan gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico ligt binnen de inrichtingsgrenzen. Het groepsrisico is zeer klein, omdat het aantal aanwezigen in de omgeving zeer klein is. Het bedrijf wordt als bestaande Bevi-inrichting als zodanig nader aangeduid.

Tentego B.V., Nijverheidsweg 11 te Mijdrecht

Op 22 februari 2005 is aan Tentego B.V. een revisievergunning afgegeven voor een fabriek voor de productie van melkvervangende veevoeders. In deze revisievergunning is opgenomen de opslag van 40 ton irriterende stoffen in zakgoed. Deze opslag valt formeel onder de opslag van de richtlijn CPR 15-2, waardoor het Bevi van toepassing is. In de vergunning is overwogen dat de richtlijn CPR 15-2 vervangen gaat worden door de richtlijn PGS 15. De PGS 15 is niet langer van toepassing op de irriterende stoffen, waardoor ook geen nadere eisen worden gesteld. Aangezien duidelijk is dat de betreffende irriterende stoffen geen externe risico's opleveren, zal er ook geen sprake zijn van een plaatsgebonden risicocontour buiten de terreingrens van de inrichting. Van een effectgebied voor het groepsrisico zal eveneens geen sprake zijn. Voor het overige zijn brandpreventieve maatregelen getroffen om een onbeheersbare brand en mogelijke stofexplosie te voorkomen. Deze maatregelen hebben echter betrekking op stoffen die niet gevaarlijk zijn en derhalve niet leiden tot een contour voor plaatsgebonden risico en een beoordeling van het groepsrisico op grond van het Bevi.

5.5.2 Externe veiligheid langs wegen

Normstelling en beleid

Het externe-veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is op dit moment gebaseerd op de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (verder te noemen: de nota RNVGS). In de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen wordt dit beleid verder geoperationaliseerd en verduidelijkt. Deze circulaire kan worden gezien als voorbode van een eventuele wettelijke verankering van de risiconormen. In deze circulaire is zoveel mogelijk aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), de uitwerking van de normen voor het plaatsgebonden risico en de toepassing daarvan. Het gaat verder in op:

- de wijze waarop met een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico moet worden omgegaan;
- het betrekken van zelfredzaamheid en hulpverlening bij de afweging van het groepsrisico;
- de vaststelling van een lijst van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

In de genoemde circulaire wordt de risicobenadering uitgewerkt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen valt niet binnen het toepassingsbereik. Dit betekent dat deze circulaire niet ziet op bijvoorbeeld stuwadoorsinrichtingen, terminals of emplacementen. Evenmin is hieronder het vervoer over de weg op andere dan openbare wegen begrepen. Als het gaat om binnenwateren is de circulaire van toepassing op die binnenwateren waarop ook de Binnenschepenwet of het Binnenvaart politiereglement van toepassing is.

Onder gevaarlijke stoffen worden, met uitzondering van het vervoer door buisleidingen, die stoffen verstaan die in het kader van artikel 1, eerste lid, onderdeel b, sub 1 tot en met 9, van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (verder te noemen: WVGS) als gevaarlijk moeten worden beschouwd. Meer in het bijzonder zijn dit de stoffen, preparaten en voorwerpen die krachtens artikel 3 van de WVGS zijn aangewezen. Deze stoffen zijn te vinden in de bijlagen bij de verdragen die zijn gesloten voor de verschillende vervoermodaliteiten, te weten het ADR (wegvervoer), het ADN (binnenvaart) en het RID (spoorvervoer). Deze bijlagen zijn tevens opgenomen als bijlage 1 bij de verschillende Nederlandse regelingen, te weten de Regeling vervoer over land van

gevaarlijke stoffen (VLG), de Regeling vervoer over de binnenwateren van gevaarlijke stoffen (VBG) en de Regeling vervoer over de spoorweg van gevaarlijke stoffen (VSG).

Gevaarlijke stoffenroutes

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt plaats langs én naar de bedrijventerreinen via de N201, die is aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen. De provinciale weg N201 is een doorgaande route waarover structureel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (AVIV, 2003) zijn voor de N201 voor het peiljaar 2001 de volgende aantallen transporten opgenomen: 1950 Diesel (LF1); 975 Benzine (LF2); en 488 LPG (GF3). LPG is door zijn explosieve eigenschappen de gevaarlijkste stof en bepaald de omvang van het groepsrisico. In de nota RNVGS is het afwegingsgebied voor groepsrisico gemaximaliseerd tot 200 meter van de route c.q. het tracé.

De risico's die samenhangen met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N201 zijn berekend met RBMII. De PR-contour 10^{-6} ligt op de weg, de PR-contour 10^{-7} ligt op 62 meter en van 10^{-8} per jaar ligt op 144 meter van de weg. Het groepsrisico blijft in het plangebied naar verwachting meer dan een factor 10 onder de oriëntatiewaarde van het groepsrisico voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Prognoses voor de groei van het aantal transporten zijn er tot 2010 (zie o.a. NVGS). De groei na 2010 is nog onbekend. Aangenomen wordt dat de huidige groei zich na 2010 voortzet. Tot 2010 neemt het vervoer van diesel en benzine toe met 20%. Het aantal transporten LPG blijft naar verwachting gelijk. Het PR en GR wijzigen door deze groei niet tot nauwelijks.

Nu wordt voldaan aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico en er niet wordt voorzien in de nieuwvestiging van (beperkt) kwetsbare objecten, hoeven er geen aanvullende planologische maatregelen te worden getroffen in het bestemmingsplan.

5.5.3 Kabels en leidingen

Veel distributie en transport in Nederland vindt plaats via kabels, leidingen en elektromagnetische straling. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met invloedsfeer van deze boven- en ondergrondse infrastructuur.

Zo mag bijvoorbeeld boven bepaalde kabels en leidingen niet gebouwd worden, omdat ze voor onderhoud toegankelijk moeten blijven. Leidingen voor het transport van brandstof kennen daarnaast veiligheidszones waarbinnen ook niet gebouwd mag worden.

Normstelling en beleid

Het beleid voor kabels en leidingen is voornamelijk beschreven in het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4). Transport van brandstof via buisleidingen valt onder het onderwerp externe veiligheid. Aan hoogspanningslijnen en zendmasten wordt aandacht besteed in het kader van beleidsvernieuwing milieu en gezondheid. Dit actieprogramma komt voort uit het NMP4.

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn de volgende circulaires van belang:

- de circulaire Zonering langs hoogdrukaardgasleidingen (1984);
- de circulaire Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie (1991).

Voor hogedruk aardgastransportleidingen wordt in de circulaire aangegeven op welke wijze een verantwoorde zonering langs deze leidingen kan worden verkregen in nieuwe situaties. In deze circulaire staan zoneringscriteria voor nieuwe ruimtelijke plannen in de nabijheid van bestaande aardgastransportleidingen en voor de aanleg van nieuwe aardgastransportleidingen.

De circulaire voor transportleidingen voor brandbare vloeistoffen sluit nauw aan bij de systematiek die is gebruikt in de circulaire voor hogedruk aardgastransportleidingen. Zo zijn er zoneringseisen geformuleerd die alleen van toepassing zijn op transportleidingen die aan de technische eisen uit deze circulaire voldoen.

Voor de zonering rond leidingen voor gas en brandbare vloeistof zijn twee afstandstypen geformuleerd: de toetsingsafstand en de minimale afstand. Het streven dient erop gericht te zijn ten minste de toetsingsafstand aan te houden van de leiding tot de woonbebouwing of een bijzonder object. Met deze afstand wordt immers recht gedaan aan de veiligheidsnormen voor het plaatsgebonden risico (PR). De toetsingsafstanden dienen op de plankaart zichtbaar gemaakt te worden. Planologische, technische en economische belangen kunnen leiden tot een kleinere afstand dan de toetsingsafstand. In die gevallen dienen in ieder geval de minimale afstanden te worden aangehouden. De toetsingsafstanden en de minimale afstanden zijn in bijlage 8 weergegeven.

Er zijn in Nederland drinkwaterleidingen die dusdanig van belang zijn voor de drinkwatervoorziening dat deze een zogenaamde belemmeringszone kennen waarvoor een toestemmingsplicht geldt. In principe mag er in deze belemmeringszone niet gebouwd worden. Veelal is dit geregeld middels een zakelijk rechtstrook. De grote van de belemmeringszone is afhankelijk van de waterleiding.

Kabels en leidingen in het plangebied

Om te bepalen welke leidingen er in het plangebied aanwezig zijn is een melding gedaan bij het Kabels en Leidingen informatiecentrum (KLIC-melding). Daarnaast is er gebruik gemaakt van de kaart 'belemmeringen infrastructuur' van het Streekplan Utrecht. Hieruit zijn een aantal leidingen naar voren gekomen die belemmeringen vormen voor het ruimtegebruik in het plangebied.

Voor het onderhavige plangebied gaat het om een drinkwaterleiding van Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland (WRK-leiding) en om een aardgasleiding van de Gasunie.

De WRK-leiding is een leiding van 1,5 meter doorsnede en kent een zakelijk rechtstrook en daarmee belemmeringszone van 10 meter aan weerszijde van de leiding (gemeten vanaf het hart van de leiding). Dit betekent een strook van 20 meter breed. Alle werken binnen de strook zijn toestemmingsplichtig. Aanvragen kunnen gestuurd worden aan Waternet.

De aardgasleiding van de Gasunie loopt langs de rand van het plangebied van zowel het bedrijventerrein Mijdrecht als Voorbancken. Deze gasleiding heeft een diameter van 6 en 12 inch en kent een druk van 40 bar. Volgens opgaaf van de Gasunie betekent dit dat de gasleiding een vrijwaringszone heeft van 8 meter breed, 4 meter aan weerszijden van de leiding gemeten vanuit het hart van de leiding. Deze strook is voornamelijk bedoeld om toegang tot de leiding te behouden voor eventueel onderhoud.

Voor de leiding¹⁹ langs Voorbancken is de toetsingsafstand 20 meter. Afwijking is alleen mogelijk indien technische, planologische en/of economische belangen daartoe noodzaken, waarbij echter steeds de minimale bebouwingsafstand zoals genoemd in tabel 4 van de circulaire in acht moet worden genomen. Voor deze leiding bedraagt deze afstand 4 meter voor woningen en bijzondere objecten categorie I (o.a. ziekenhuizen, bejaardentehuizen, scholen, winkelcentra en hotels en kantoorgebouwen, bestemd voor meer dan 50 personen). De minimale bebouwingsafstand is ook 4 meter voor incidentele en bijzondere objecten categorie II (o.a. sporthallen en zwembaden) en overige gebouwen (o.a. schuren, opslagplaatsen, dieren verblijven en zomerhuisjes).

Voor de leiding²⁰ langs bedrijventerrein Mijdrecht is de toetsingsafstand 30 meter. De minimale bebouwingsafstand voor woningen en bijzondere objecten categorie I is 14 meter. De minimale bebouwingsafstand is 4 meter voor incidentele en bijzondere objecten categorie II en overige gebouwen.

Nut en noodzaak belemmerde strook

Voor de bovengenoemde aardgasleidingen is het gewenst om een belemmerde strook aan te houden van twee keer 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Deze strook is nodig voor inspectiedoeleinden, plegen van onderhoud, eventueel verrichten van aanpassingen en reparaties, weren van mogelijk schadelijke activiteiten derden en creëren van 'rust' rond de leiding. Dit kan worden bereikt door extra planologische bescherming (waaronder een aanlegvergunningstelsel).

Toekomstig beleid voor buisleidingen

In de beleidsbrief van 9 februari 2007 staan de voornemens van het Kabinet ten aanzien van het toekomstig externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen. Zo komt er een AMvB Buisleidingen. Deze AMvB zal regels gaan stellen aan risiconormering en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. De AMvB sluit tevens aan bij het beleid voor bedrijven (Bevi) en voor vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg (circulaire RNVGS). Uitgangspunt is de risicobenadering waarbij het plaatsgebonden risico en het groepsrisico centraal staan. Gemeenten dienen te anticiperen op het nieuwe beleid.

Plaatsgebonden risico

De consequenties van het voorgenomen beleid zijn onderzocht. De uitkomsten van het onderzoek laten zien dat over het algemeen de risicoafstanden kleiner zijn dan aanvankelijk berekend, maar ook dat de nu berekende risicoafstanden gemiddeld kleiner zijn dan de bebouwingsafstanden die op grond van de circulaire "Zonering langs hogedruk Aardgastransportleidingen" van 1984 worden aangehouden. Het ruimtebeslag

¹⁹ Leidingnummer W-529-08, diameter 6", werkdruk 39,9 bar

²⁰ Leidingnummer W-529-01, diameter 12", werkdruk 40 bar

van buisleidingen is op grond van de geactualiseerde risicoberekeningen en de normen die voor het plaatsgebonden risico gelden ongeveer 40% minder vergeleken met de circulaire van 1984.

Voor de leiding langs Voorbacken is door de gasunie het plaatsgebonden risico berekend (voor het bestemmingsplan Westerheul IV). De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar ligt op de leiding zelf en is nul. De andere leiding in Mijdrecht komt redelijk overeen. Door een belemmerde strook van twee keer 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding planologisch vast te leggen wordt aan het plaatsgebonden risico voldaan.

Groepsrisico

Het groepsrisico voor buisleidingen kent nog geen wettelijke verankering. De oriëntatiewaarde is daardoor ook nog niet vastgesteld. Buiten de belemmerde strook wordt een te verwaarlozen groepsrisico verwacht (op basis van de berekening van de Gasunie voor Westerheul IV).

Hoogspanning

Er zijn in het plangebied en in de directe omgeving ervan geen hoogspanningslijnen aanwezig. Deze worden daarom verder niet behandeld in deze paragraaf. Hetzelfde geldt voor straalpaden.

Gevolgen bestemmingsplan

De belemmeringszone van de WRK-leiding is opgenomen door middel van een dubbelbestemming. Door middel van de bijbehorende regeling maakt dit bestemmingsplan het in beginsel onmogelijk werken uit te voeren in de belemmeringszone.

Ook de gasleiding is opgenomen met een dubbelbestemming en bijbehorende regeling, die het in beginsel onmogelijk maakt op of direct naast de leiding werken uit te voeren. Hierbij is een zone van 4 meter aan weerszijden van de leiding opgenomen.

5.6 Bodem

In het kader van dit bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan bodemkwaliteit. Dit gaat niet zover dat in het bestemmingsplan uitspraken moeten worden gedaan over de vraag in hoeverre bouwvergunning verleend kan worden. Wel dient inzicht te worden geboden in de vraag of het gebied geschikt is voor de beoogde functie en in de saneringsnoodzaak in geval er sprake is van nieuwbouw. Dit in verband met de gestelde eis van uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De provincie Utrecht beschikt over een provinciale website voor bodemvervuiling (<http://geocement.esrinl.com/bodemloket/bodemloket.html>). In deze website is alle informatie opgenomen die betrekking heeft op bodemkwaliteit en die van belang is voor het bodembeleid. De informatie op deze website is gebruikt voor deze bodemparagraaf. Voor zover thans bekend zijn er binnen het plangebied 36 locaties waar sprake is van bodemvervuiling. Deze lijst is opgenomen in bijlage 9. Er vinden op dit moment géén saneringen of onderzoeken plaats in het plangebied. Ook zijn er geen ondergrondse olietanks aanwezig.

Hieronder wordt ingegaan op de bodemkwaliteit in het plangebied en het vigerende beleid.

Normstelling en beleid

In het Provinciaal Milieubeleidsplan 2004-2008 (PMP) beschrijft de provincie Utrecht het bodembeleid voor een periode van 5 jaar. In het PMP stelt de provincie zichzelf een aantal doelen ten aanzien van het aspect bodem:

- in 2008 is er voor 80% een actueel en opvraagbaar beeld van de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het stedelijke en landelijke gebied gerealiseerd (deels Wbb-gefinancierd);
- in 2008 is 16% van het aantal urgente gevallen van ernstige bodemverontreiniging, die in 2004 bekend zijn, gesaneerd of beheerst (deels Wbb-gefinancierd);
- diffuse en lokale verontreinigingsbronnen en andere verstoringen van het natuurlijke bodemsysteem leiden niet tot een blijvende verminderde kwaliteit van de vaste bodem en het grondwater ten opzichte van het jaar 2004;
- de kwaliteit van het op te pompen grondwater voor drinkwater blijft ten minste op het niveau van het jaar 2004.

Daar waar sprake is van grootschalige diffuse bodemverontreinigingen, wil de provincie specifiek aandacht besteden aan gebiedsgericht bodembeheer. Als voorbeeld worden de toemaakdekken in De Ronde Venen genoemd. Het toemaakdek is een grondlaag die in de Middeleeuwen is ontstaan. De slappe veenbodem werd opgehoogd en verstevigd met een mengsel van stadsafval, bagger, mest en zand. Het toemaakdek bevat verontreinigingen als lood, koper en zink.

De provincie Utrecht heeft samen met de gemeente De Ronde Venen geïnventariseerd wat de locatie, samenstelling en omvang van het toemaakdek is. Op basis hiervan is vastgelegd hoe het beste omgegaan kan worden met het toemaakdek. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het bebouwd gebied van de gemeente De Ronde Venen en het buitengebied van De Ronde Venen en Woerden.

Het beleidskader ziet toe op de volgende onderdelen:

- resultaten van onderzoek naar de risico's voor gezondheid en milieu en een uitspraak over de risico's van de toemaakdekverontreiniging voor de bewoners in het gebied;
- een methode voor de beoordeling van de ernst en spoedeisendheid van sanering van de toemaakdekverontreiniging op het schaalniveau van een perceel;
- regels voor sanering van ernstig verontreinigde percelen;
- regels voor hergebruik van licht verontreinigde toemaakdekgrond;
- bodemkwaliteitskaart;
- een overzicht van de verdeling van taken en bevoegdheden tussen de betrokken overheden;
- een meldingsformulier voor het verplaatsen van grond binnen het beheersgebied.

Bodemkwaliteitskaart en achtergrondwaarden

De bedrijventerreinen Voorbancken en Mijdrecht liggen beide bijna geheel binnen de bodemkwaliteitszone B4/O2²¹ van de bodemkwaliteitskaart De Ronde Venen, vastgesteld per 1 januari 2005. De zone wordt aangeduid als de 'zone Polder Groot Mijdrecht', waarin de bebouwing is gerealiseerd in de periode 1960-2000. In deze zone wordt de bodemkwaliteit gekwalificeerd als 'goed'.

De achtergrondwaarden van alle onderzochte stoffen (zware metalen, polycyclische aromatische koolwaterstoffen en minerale olie) blijven onder de tussenwaarden. De achtergrondwaarde van een bodemkwaliteitszone wordt bepaald aan de hand van waarnemingen van onverdachte percelen. Omdat er op het bedrijventerrein Mijdrecht weinig onverdachte percelen zijn, zijn er slechts enkele waarnemingen van dit bedrijventerrein meegeteld bij het bepalen van de achtergrondwaarde van bodemkwaliteitszone B4/O2.

Toetsing van de achtergrondwaarden aan de bodemgebruikswaarden laat zien dat geen van de onderzochte stoffen de BGW I overschrijdt (als uitgegaan wordt van gemiddelde gehalten). BGW I is de norm waaraan de bodemkwaliteit idealiter moet voldoen als sprake is van een gevoelige bodemgebruiksfunctie (zoals, wonen en intensief gebruikt groen). Binnenkort zullen de bodemgebruikswaarden overigens verdwijnen en vervangen worden door referentiewaarden. Voor de volgende bodemklassen zullen referentiewaarden vastgesteld worden: a. wonen, b. industrie/bedrijven en c. landbouw/natuur.

De bodemkwaliteit op het bedrijventerrein Mijdrecht zal in eerste instantie moeten voldoen aan de referentiewaarde die hoort bij bodemklasse b. industrie/bedrijven; op plaatsen waar sprake is van intensief gebruikt (openbaar) groen en (bedrijfs-)woningen zal de bodemkwaliteit echter moeten voldoen aan bodemklasse a. wonen.

De bij de bodemklassen behorende referentiewaarden zijn thans nog concept en kunnen nog veranderen. Vooralsnog wordt aangenomen dat de achtergrondwaarden geen belemmering vormen voor het gebruik van het plangebied als industrie- c.q. bedrijfsterrein.

Wanneer is een bodemonderzoek noodzakelijk?

Bij veel fysieke maatregelen, maar ook bij uitgifte van bedrijfsperven, is het van belang om vooraf inzicht te hebben in de kwaliteit van de grond. Bijvoorbeeld bij: wegreconstructies, verbreden watergangen, aanleg rotonden. Dit is van belang om de volgende redenen:

- voorkomen dient te worden dat men zonder het te weten in (mogelijk) sterk verontreinigde grond graaft;
- voorkomen dient te worden dat er (sterk) verontreinigde grond uit het gebied elders (in schonere) gebieden terecht komt.
- voorkomen dient te worden dat de gemeente grond uitgeeft die (mogelijk) sterk verontreinigd is of kan zijn.

²¹ B staat voor bovengrond en O voor ondergrond

De eerste reden heeft een tweeledig aspect:

- op grond van de Wet bodembescherming is het niet toegestaan om zonder melding of zonder toestemming van het bevoegd gezag verontreinigde grond te verplaatsen;
- bij het werken in een verontreinigde bodem kunnen humane risico's aan de orde zijn in verband met direct contact met verontreinigde grond of inademing van vluchtige stoffen.

De tweede reden heeft te maken met het bodembeleidsuitgangspunt dat door de gemeente De Ronde Venen geformuleerd en bestuurlijk vastgesteld is. Dit houdt in dat door hergebruik van grond de bestaande bodemkwaliteit niet mag verslechteren (het zogenaamd standstill-principe). Dit zal per bij de uitvoering van werkzaamheden getoetst moeten worden door de Milieudienst Noord-West Utrecht.

Bij de derde reden wordt opgemerkt dat het op grond van de wet niet verboden is om sterk verontreinigde grond uit te geven, maar dat het wel verstandig is om hierover met de nieuwe eigenaar afspraken te maken, die ook juridisch sluitend zijn. Door het onderzoek zodanig in te richten dat het voor meerdere doeleinden gebruikt kan worden (verkoop, aanvraag bouwvergunning, vastleggen nulsituatie voor de milieuvergunning) kunnen door de gemeente en grondeigenaren/vergunninghouders veel kosten bespaard worden.

Voorafgaande aan het uitvoeren van een fysieke maatregel of uitgifte van een terrein door de gemeente, zal nagaan moeten worden:

- welke verontreinigingen binnen het projectgebied bekend zijn;
- welke verontreinigingen er te verwachten zijn.

Bodemkwaliteit

Bedrijventerrein Mijdrecht

Dit bedrijventerrein heeft een oppervlakte van circa 150 hectare en omvatte op 1 januari 2004 zo'n 325 bedrijven (waarvan 55 industriële vestigingen).

Door de gemeente De Ronde Venen is aan ETIN-Adviseurs opdracht verleend om een integrale visie voor het bedrijventerrein Mijdrecht op te stellen om op basis daarvan een uitvoeringsplan op te kunnen stellen. Voor het bodemaspect zijn de volgende bevindingen uit het eindrapport van ETIN Adviseurs van belang:

- op het bedrijventerrein bevinden zich ook (bedrijfs-)woningen en enkele speelvoorzieningen (aan de Constructieweg);
- er is veel zwerfvuil aangetroffen, her en der verspreid over het bedrijventerrein;
- de openbare ruimte wordt hier en daar ook voor bedrijfsdoeleinden gebruikt (meestal ten behoeve van de opslag van goederen en stalling van materieel).

In het rapport wordt (per onderscheiden deelgebied) aangegeven welke fysieke maatregelen worden voorgesteld. Deze zijn deels overgenomen door de gemeente. Bij veel van de geplande en/of voorgestelde fysieke maatregelen om het bedrijventerrein Mijdrecht te herstructureren is een bodemaspect aan de orde. Concreet kunnen o.a. worden genoemd:

- aanleg rotonde Veenweg/Constructieweg/Communicatieweg;
- verbreden/uitbaggeren van bestaande watergangen;

- sommige wegreconstructies;
- aanleg gescheiden rioleringsstelsel op een deel van het bedrijventerrein.

Geregistreerde gevallen van bodemverontreiniging

Gelet op het feit dat het bedrijventerrein Mijdrecht al heel wat jaren bestaat en de aard van de bedrijvigheid (veel potentieel bodembedreigende activiteiten), is de kans op bodemverontreiniging groot te noemen. Dit wordt bevestigd door het grote aantal geregistreerde bodemlocaties bij de provincie Utrecht. In bijlage 9 is een overzicht gegeven van alle locaties die bij de provincie Utrecht geregistreerd zijn in verband met (een vermoedelijke) bodemverontreiniging. De locaties zijn genummerd; in de toelichting van bijlage 9 worden de nadere gegevens van deze locaties in tabelvorm weergegeven. Op een aantal locaties is sprake van een saneringsnoodzaak.

Delen van het bedrijventerrein zijn in de loop der tijd opgehoogd. De kwaliteit van het ophoogmateriaal is niet van alle ophogingen bekend. De laatst bekende ophoging betreft het gebied Industrieweg Zuid (Genieweg en directe omgeving), dat thans herontwikkeld wordt door Midreth. Uit de onderzoeken die zijn verricht in de periode 2002-2005 is gebleken dat deze ophooglaag geschikt is voor bebouwing.

Het overzicht is slechts een momentopname en geeft geen inzicht in de omvang en exacte plaats van de verontreinigingen en dient daarom slechts als eerste indicatie. De meeste verontreinigingen zullen een gevolg zijn van bedrijfsactiviteiten en zullen zich daarom op particuliere terreinen bevinden. Echter, niet uitgesloten kan worden dat er verspreiding is opgetreden tot buiten de grens van het bedrijfsperceel in het openbaar gebied. Dat houdt in dat de gemeente in sommige situaties (mede)probleemhouder zou kunnen zijn. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij de voorbereiding van de geplande fysieke maatregelen.

Grondwaterproblematiek

Uit diverse onderzoeken is naar voren gekomen dat het grondwater op diverse plaatsen binnen het bedrijventerrein Mijdrecht verontreinigd is met zware metalen. De concentraties variëren van licht tot sterk verontreinigd. De provincie Utrecht is van plan een project 'Diffuse grondwaterverontreinigingen in de provincie Utrecht' te starten. Hierbij zal ook de grondwaterproblematiek in De Ronde Venen meegenomen worden, teneinde meer inzicht te krijgen in het ontstaan ervan en de eventuele risico's hiervan voor mens en milieu. Er zijn twee factoren die een rol kunnen spelen bij de oorzaak van verhoogde concentraties zware metalen in het grondwater, namelijk de bedrijfsmatige activiteiten en het feit dat de bodem van het gebied waarin het bedrijventerrein Mijdrecht gelegen is, zuurder is dan wat gebruikelijk is voor een standaardbodem.

Bedrijventerrein Voorbancken

De kwaliteit van de grond waarmee het bedrijventerrein indertijd is opgehoogd, is onbekend. De bedrijven op het bedrijventerrein Voorbancken zijn over het geheel genomen minder milieubelastend dan de bedrijven op het bedrijventerrein Mijdrecht. Dit geldt ook ten aanzien van de bodembelastendheid. Dit verklaart mogelijk ook het feit dat binnen het onderhavige bedrijventerrein geen geregistreerde gevallen van (vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging bekend zijn bij de provincie. Er zijn geen geplande fysieke maatregelen bekend met betrekking tot dit bedrijventerrein. Wanneer dit wel het geval is, of wordt, zijn dezelfde vragen aan de orde als bij het bedrijventerrein Mijdrecht. Dit geldt ook bij uitgifte van bedrijfspercelen.

Conclusie

Op basis van de thans bekende gegevens vormt de bodemkwaliteit geen beperking voor het gebruik van het plangebied als bedrijventerrein. Wel dient op een beperkt aantal locaties rekening te worden gehouden met het uitvoeren van bodemsanering. Bodemverontreiniging op andere locaties kan echter niet worden uitgesloten. Indien werkzaamheden worden uitgevoerd, zal aanvullend bodemonderzoek moeten worden verricht.

5.7 Water (waterparagraaf)

5.7.1 Normstelling en beleid

Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De hoofddoelstelling van deze nota is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.

Nota 'Anders omgaan met Water' (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2000)

In dit kabinetsstandpunt deelt men de zorg van de Commissie WB21 dat het huidige systeem van waterbeheer zeker niet in staat is om de toekomstige ontwikkelingen als klimaatverandering, bevolkingsgroei en economische groei op te vangen. Men beaamt de noodzaak van verandering in het huidige waterbeheer om Nederland in de toekomst, wat water betreft, een veilig, leefbaar en aantrekkelijk land te houden. De belangrijkste aanbevelingen van de commissie Waterbeheer 21e-eeuw, zoals de nieuwe aanpak van de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren', zo min mogelijk afwenteling, de stroomgebiedbenadering en de watertoets worden door het kabinet overgenomen.

Nationaal Bestuursakkoord Water (2003)

Het Rijk, de provincies, gemeenten en de waterschappen hebben in 2003 een akkoord gesloten over hoe de waterproblematiek in de 21^e eeuw gemeenschappelijk wordt aangepakt. Hierbij is aangesloten bij de hierboven genoemde nota's en de Europese Kaderrichtlijn Water. Het Nationaal Bestuursakkoord Water legt vast wie waarvoor verantwoordelijk is. Het doel is om de Nederlandse waterhuishouding tot 2015 te verbeteren en daarna op orde te houden. Hierbij zijn met name de gevolgen van de zeespiegelstijging, de bodemdaling en de veranderende klimaatomstandigheden van belang. Een belangrijk instrument om de waterhuishouding op orde te krijgen is het vergroten van de capaciteit voor waterberging. Water moet meer de ruimte krijgen en hiervoor is het noodzakelijk dat het aspect water een grotere rol krijgt in de ruimtelijke ordening. Dit heeft gestalte gekregen in de vorm van de watertoets.

5.7.2 De regionale en lokale waterhuishouding (polder Groot Mijdrecht Zuid)

Hoogteligging

De bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen zijn gelegen in de polder Groot Mijdrecht Zuid. Dit is een droogmakerij uit de negentiende eeuw. De waterhuishouding in de polder Groot Mijdrecht Zuid staat niet op zichzelf. Er vindt wederzijdse beïnvloeding plaats vanuit én naar de omgeving. De waterhuishouding op lokaal niveau wordt in grote mate bepaald door de plaats van inlaten en gemalen en het beheer dat over kunstwerken wordt gevoerd om peilen te handhaven en de waterkwaliteit te

beïnvloeden. Voor de regionale waterhuishouding zijn de verschillen in hoogteligging in het gebied van belang en de gevolgen daarvan voor de kwel en inzijging in de omgeving. Van belang is het verschil in hoogteligging tussen de diepe droogmakerijen (Wilnis-Veldzijde, Groot-Mijdrecht en de bedijkingen), de Kerkvaart en Ringvaart en het veenweidegebied. Het hoogteverschil in de polders heeft effect op de waterhuishouding in de boezem.

Droge perioden

In droge periodes bestaat het merendeel van het boezemwater uit de afvoer van de droogmakerijen en het effluent van de rioolwaterzuiveringen. De watervraag is in de zomer juist groot in de ondiepe polders en deze onttrekken water uit het zuidelijk deel van de boezem (Kromme Mijdrecht, Geer, Bijleveld en Groote Heicop). De oostelijke inlaten ontvangen tot aan de Dooijersluis overwegend water uit het Amsterdam-Rijnkanaal. De westelijke inlaten (waaronder de Vinkeveenboezem) ontvangen overwegend water uit de Amstel en Kromme Mijdrecht. Er ontstaat een zuidwaarts gerichte stroming in de Amstel, waardoor het uitgeslagen water uit Groot-Mijdrecht, vermengd met zuiveringseffluent, reikt tot de Oudhuizersluis (= inlaat Vinkeveenboezem). Als gevolg hiervan wordt in droge zomers water in de Vinkeveenboezem ingelaten met een chlorideconcentratie dat kan oplopen tot 700 mg/l. Het inlaatwater kan tot 30% effluent bevatten uit de zuiveringen van Uithoorn en Mijdrecht.

Naast de invloed van dit inlaatwater uit de boezem, zijn aan de tussenboezem drie polders gekoppeld, die hun wateroverschot via de tussenboezem afvoeren:

- De Tweede Bedijking, een diepe polder met een matige hoeveelheid kwel;
- Wilnis-Veldzijde, een diepe polder met een sterke kwel, en
- Gagel, een kleine ondiepe polder met wegzijging.

Het water uit deze drie polders heeft hoge nutriëntconcentraties vanwege de landbouw en in de droogmakerijen vooral vanwege kwel met nutriënten uit de diepere ondergrond.

De waterkwaliteit van de tussenboezem wordt dus vooral bepaald door inlaatwater bij de Oudhuizersluis en kwelwater. De waterkwaliteit van de tussenboezem verschilt sterk per deelgebied. De relatief slechte waterkwaliteit van Wilnis-Veldzijde (hoge nutriëntconcentraties, zuurstofarm, bruin van kleur) domineert het gebied van de brug over Kerkvaart bij Mijdrecht tot en met de Zuidplas (Vinkeveense Plassen). De waterkwaliteit ten westen van de brug over de Kerkvaart lijkt sterk op de kwaliteit in de Amstel en Kromme Mijdrecht (hoofdboezem). De nutriëntconcentraties hiervan zijn hoog, maar het water is veel helderder dan dat van Wilnis-Veldzijde.

Natte perioden

In natte perioden keert de stroming van de Amstel naar het noorden, waar het water uiteindelijk via het Noordzeekanaal wordt afgevoerd. Het overtollige water in de tussenboezem wordt via de Ringvaart en de Geuzensloot door gemaal De Ruiter afgevoerd naar de boezem en het Amsterdam-Rijnkanaal. In natte perioden wordt de waterkwaliteit van de tussenboezem vooral bepaald door water (kwel en regen) vanuit de drie gekoppelde polders: met name Wilnis-Veldzijde en in mindere mate de Tweede Bedijking en Gagel.

Grondwater: kwel en inzijging

De hoogteverschillen in de polders hebben ook een effect op de grondwaterstroming in het gebied. De kwel en inzijging wordt door twee factoren bepaald, namelijk door de (grond-)waterdruk en door de bodemweerstand. Bij gelijke grondwaterdruk zal de kwel groter zijn naarmate de bodemweerstand afneemt. Die weerstand hangt weer samen met de opbouw van de bodem. Vooral in de polder Groot-Mijdrecht en het oostelijke deel van Wilnis-Veldzijde is de weerstand laag. De grondwaterdruk wordt bepaald door het verschil in waterdruk met de diepere ondergrond en de omgeving. Naarmate het verschil in waterpeil in naastgelegen polders groter is, wordt de kweldruk groter. Hierdoor treedt er vanuit de ondiepe polders en de plassen een grote inzijging op naar de diepe, naastgelegen droogmakerijen. In de diepe droogmakerijen is er een sterke kwel en is sprake van een wateroverschot.

De kwel is vooral sterk in het oosten van de droogmakerijen Groot-Mijdrecht en Wilnis-Veldzijde. Naar het westen neemt de weerstand van de deklaag toe door een kleilaag, waardoor de hoeveelheid kwel wordt geremd. In de wijk Hofland en grote delen van het bedrijventerrein Mijdrecht treedt in droge perioden inzijging (waterverlies) op tot 1 mm per dag. In natte perioden treedt er geringe kwel op. De overige delen van het plangebied hebben alleen kwel. De kwel op Bedrijventerrein Mijdrecht is relatief gering, tot circa 2 mm per dag. In Wilnis (Veenzijde) varieert de berekende kwel van 0,5-1 tot 1-5 mm per dag. In Vinkeveen (Zuiderwaard en Westerheul) komt een grote hoeveelheid kwel via zogenaamde 'wellen' in de watergangen naar boven. De gemeten hoeveelheid kwel kan hier oplopen tot 20 mm per dag! Een kwel van 20 mm per dag betekent dat van elke m² grondoppervlak elke dag 20 liter kwelwater omhoog komt en afgevoerd moet worden.

5.7.3 Waterplan Groot Mijdrecht Zuid

Voor het stedelijk gebied van Groot Mijdrecht Zuid polder is najaar 2006 een waterplan vastgesteld. Dit plan, samen met een plan voor rioleringsmaatregelen, vormen de belangrijkste kaders voor deze waterparagraaf.

Effect van kwel op de oppervlaktewaterkwaliteit

De waterkwaliteit in het plangebied wordt voornamelijk bepaald door de kwel. Daarnaast spelen natuurlijk ook inrichting, onderhoudstoestand, wijze van onderhoud, emissies op oppervlaktewater e.d. een rol. Het water in de polder Groot-Mijdrecht heeft over het algemeen een bruine kleur, veroorzaakt door humuszuren en ijzer in de bodem, die met de kwel mee omhoog komen, soms vergezeld door omhoog komende veendeeltjes. Deze deeltjes lijken op 'gemummificeerde fecaliën in bladvorm' (het ziet er vies uit). De bruine kleur is een natuurlijk gegeven.

De kwel, de bruine kleur, diverse fysisch-chemische redenen en de bodem zorgen ervoor dat van west naar oost gaand in stedelijke gebieden de groei van water- en oeverplanten steeds verder afneemt. In de smalle sloten van de weilanden bij Vinkeveen groeien echter toch water- en oeverplanten. Deze sloten zijn aan het verlanden. Naarmate watergangen breder en dieper zijn, zoals in stedelijk gebied, neemt de kwel toe. Deze watergangen worden een soort 'kwelrivieren', met een grote verticale en horizontale stroom van water en stoffen. Hierdoor is geen goede waterkwaliteit haalbaar, zowel biologisch, fysisch als chemisch niet.

Effect van kwel op landgebruik

De grote kwel (wellen) ontstaat mede door de dunne of soms niet aanwezige deklagen. In Groot Mijdrecht Zuid vormt de N212 de scheiding tussen het gebied met steviger deklagen in het westelijk deel en het vrijwel ontbreken van deklagen aan de oostzijde van de N212. De steviger deklaag (klei) in het westelijk deel geeft een weerstand in de bodem, waardoor de hoeveelheid kwel in dit deel wordt geremd. Door het ontbreken van een deklaag in het oostelijk deel is het daar af te raden om nieuwe watergangen te graven, omdat deze de kwel bevorderen. Dit effect kan teniet worden gedaan als tevens peilverhoging plaatsvindt, waarmee tegendruk wordt gegeven aan de kwelstroom. Gezien de voortgaande bodemdaling moet het peil in de polder steeds worden verlaagd om voldoende drooglegging te houden voor het agrarisch landgebruik. Het drukverschil met het omringende bovenland wordt daardoor groter en daarmee ook de kwel. Een ander landgebruik, dat met hogere peilen toekan, geeft tegendruk aan de kwel en zorgt ervoor dat de uit te malen hoeveelheid water niet groter wordt.

Afvalwater en regenwater: inzameling en (in)directe lozing

In het *Afvalwaterplan PLUS* is afvalwater omschreven als water waarvan er te veel is of dat te vervuild is om lokaal te accepteren. Het afvalwater in het plangebied wordt via verschillende typen rioolstelsels afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie op het Bedrijventerrein Mijdrecht. Daarnaast wordt via gemengde en verbeterd gescheiden regenwaterstelsels een groot deel van het regenwater van verhardingen afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie. De AWZI De Ronde Venen is recent gemoderniseerd. De AWZI kan nu meer afvalwateraanbod verwerken en heeft een beter zuiveringsrendement. Hierdoor zijn de incidentele afvalwaterlozingen op de buffersloot naast de AWZI verleden tijd. Het effluent van de AWZI, dat via een persleiding op de Amstel wordt geloosd, voldoet nu aan de stikstof- en fosfaateis. Dit betekent dat 75% van het stikstof en fosfaat uit het afvalwater wordt verwijderd. Deze stoffen bevorderen de groei van algen. Door deze stoffen beter uit het afvalwater te verwijderen, wordt de overmatige groei van algen in de Amstel verminderd. Via de overstorten van het gemengde rioolstelsel, de uitlaten van de gescheiden regenwaterstelsels en door directe afstroming van regenwater, wordt het lokale watersysteem kwalitatief en kwantitatief beïnvloed.

5.7.4 Streefbeeld stedelijk gebied polder Groot Mijdrecht Zuid

Dit streefbeeld is de gewenste situatie over 10 jaar (2006-2015). Deze periode van tien jaar sluit onder andere aan bij het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Streekplan Utrecht en de periode waarna voor het plangebied een nieuw peilbesluit moet worden opgesteld.

In het streefbeeld kunnen de volgende thema's worden onderscheiden:

- oppervlaktewater;
- groundwater;
- voorkomen van overlast;
- gezond en aantrekkelijk water;
- veiligheid;
- organisatie van het stedelijk waterbeheer.

Oppervlaktewater

De oppervlaktewaterpeilen en de grondwaterstanden moeten afgestemd zijn op de functies en het gebruik in het bebouwd gebied. Het risico op overlast door te hoge of te

lage (grond-)waterstanden of ontoereikende capaciteit van het rioolstelsel is beperkt tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau. Het risico wordt bepaald door de kans op en de schade aan bebouwing als gevolg van wateroverlast. Voorkomende problemen worden zoveel mogelijk bij de bron aangepakt en niet afgewenteld in plaats en tijd, waarbij lokale kansen zoveel mogelijk worden benut. Daarom wordt getracht om water in eerste instantie zoveel mogelijk vast te houden, zonodig te bergen en pas in laatste instantie af te voeren.

In de bebouwde kernen van polder Groot-Mijdrecht vindt de wateraanvoer het hele jaar door vanzelf plaats door de grote hoeveelheid kwel. Deze aanvoer alleen al is voldoende om een te laag peil te voorkomen. Het wateroverschot in polder Groot-Mijdrecht wordt weggepompt door gemaal Winkel op de Waver. De gemaalcapaciteit is afgestemd op het optreden van kwel en het afmalen van neerslag. Bij hevige neerslag moet de berging in watergangen, bodem en riolering in het stedelijk en landelijk gebied voldoende zijn om dit zonder extreme peilstijgingen te kunnen opvangen. De wateraanvoer en -afvoer in een gebied beïnvloedt tot op zekere hoogte de waterkwaliteit en heeft dus ook een relatie met de waterkwaliteit.

Grondwater

Het oppervlaktewater en het grondwater hangen nauw met elkaar samen en beïnvloeden elkaar wederzijds. De drooglegging (de afstand tussen maaiveldhoogte en het oppervlaktewaterpeil) beïnvloedt de grondwaterstand. De optimale ontwateringsdiepte (de afstand tussen maaiveldhoogte en grondwaterstand) is gerelateerd aan de typen grondgebruik in een gebied. Zo kan een te kleine ontwateringsdiepte leiden tot vochtproblemen in woningen, drassige tuinen en opvriezen van wegen. Een te grote ontwateringsdiepte kan leiden tot aantasting van houten funderingspalen. De ontwateringsdiepte moet dus zo goed mogelijk worden afgestemd op de functies.

De verantwoordelijkheden en taken ten aanzien van het regenwater en grondwater in de stedelijke omgeving zijn in beweging. Grondwateroverlast en '-onderlast' (te lage grondwaterstand) zijn een complex probleem. Dit begint met het onderzoek naar de oorzaak. Soms blijkt het niet om een grondwaterprobleem te gaan, maar om instromend regenwater, een lekke waterleiding of een bouwkundig gebrek. De oplossingen van grondwaterproblemen zijn sterk afhankelijk van de lokale situatie en vragen om maatwerk. Het bereiken van oplossingen wordt verder bemoeilijkt door discussies over de verdeling van verantwoordelijkheid en door gebrek aan financiële armslag. Onduidelijkheden over de verantwoordelijkheid ten aanzien van het stedelijk grondwater hebben er voor gezorgd dat het Rijk een nieuwe Integrale Waterwet heeft vastgesteld, die in 2008 van kracht wordt. Dit betekent dat gemeenten de zorgplicht krijgen voor het beheer van afval- en regenwater en het verwerken van overtollig grondwater. Om de zorgplicht in te vullen dient het gemeentelijk rioleringsplan in 2008 te worden aangepast en wordt er een grondwaterplan opgesteld.

Voorkomen van overlast

Het zal niet altijd mogelijk zijn om de streefpeilen te handhaven, bijvoorbeeld door extreme neerslag. Naarmate de afwijkingen van het streefpeil of de optimale grondwaterstand groter zijn en/of langer duren, kan te veel of te weinig water tot overlast en schade leiden. Eventuele overlast kan ook worden gezien als een (negatieve) belevingswaarde van water.

De benodigde inspanning voor het voorkomen van overlast in stedelijk gebied wordt ook wel de 'stedelijke wateropgave' genoemd. Deze bestaat uit de aanpak van:

- wateroverlast door overstromend oppervlaktewater, hiervoor zijn normen gesteld in het NBW;
- grondwateroverlast (en –onderlast);
- en overlast in relatie tot de capaciteit van de riolering.

Hieronder worden deze drie onderdelen van de stedelijke wateropgave toegelicht.

Door oppervlaktewater

Ten aanzien van oppervlaktewater is het doel om binnen de planperiode (uiterlijk in 2015) te voldoen aan de werknormen voor wateroverlast in het NBW. Voor bebouwd gebied betekent dit dat het waterpeil maximaal 1 keer per 100 jaar boven een maatgevend drempelpeil mag komen. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de te verwachten veranderingen in ons klimaat, volgens het zogenaamde middenscenario uit het NBW. Om te bepalen of aan deze normen wordt voldaan, wordt er per peilgebied een toetsing uitgevoerd naar waterberging en afvoercapaciteit. Daarnaast wordt met een hydraulische toetsing onderzocht of er zich binnen het peilgebied knelpunten in de afvoer voordoen, bijvoorbeeld door te krappe duikers of te smalle watergangen. Uit beide toetsen volgen eventuele knelpunten. In overleg met betrokkenen wordt bekeken welke maatregelen mogelijk zijn om deze knelpunten op te heffen.

Qua type maatregelen wordt het beginsel '(1) vasthouden, (2) bergen, (3) afvoeren' gevolgd. Dit betekent dat in eerste instantie maatregelen voor het vasthouden van water worden voorgesteld (lokaal vasthouden, gebruiken of bergen van water), in tweede instantie wordt de berging in regionale context gevonden en in laatste instantie de afvoersnelheid naar de (tussen)boezem vergoot.

Om de vergroting van de afvoer van regenwater van verharde terreinen te compenseren moet bij nieuwbouw van woningen en bedrijven en bij aanleg van terreinverhardingen voor voldoende waterberging binnen het perceel worden gezorgd. Bij een uitbreiding van het verhard oppervlak van meer dan 1000 m² moet 10% in water worden gecompenseerd. Met een waterparagraaf (en/of middels het vergunningensysteem) moet worden aangetoond dat de nieuwbouw geen nadelige effecten heeft op de waterhuishouding in de omgeving.

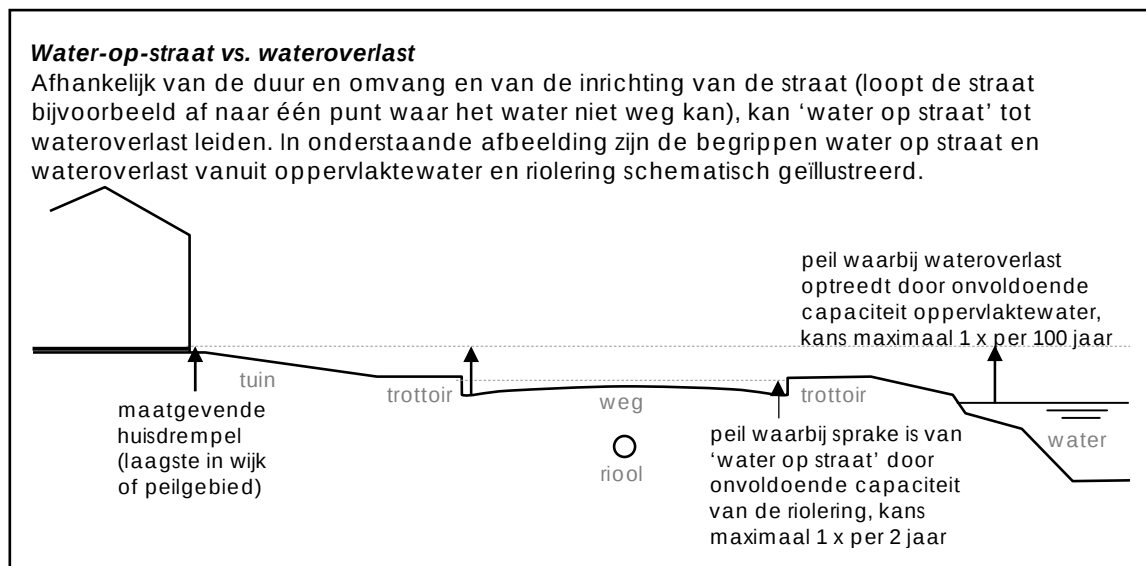
Door grondwater

Voor overlast door grondwater in stedelijk gebied lijkt het reëel om een norm te stellen die betrekking heeft op de grootte van de afwijking ten opzichte van de optimale grondwaterstand en de frequentie en de duur van deze afwijking. Echter, het ontbreekt aan een goed inzicht in de relatie tussen met name de overschrijdingsduur en de ervaren problemen en opgetreden schade. Veelal is niet duidelijk of de overlast een gevolg is van de overschrijding(sduur) van de norm.

Om hier een goed beeld van te krijgen, zal in de planperiode daarom eerst de problematiek van de grondwateroverlast in kaart worden gebracht. Waar mogelijk zal vervolgens worden bijgedragen aan het vinden en realiseren van oplossingen (zie ook voorgaande tekst over grondwaterplan).

Door regenwater (riolering)

Per locatie mag maximaal één keer per 2 jaar water op straat optreden door ontoereikende capaciteit van de riolering. Deze norm is gebaseerd op de landelijke regelgeving voor de riolering en verwerkt in het gemeentelijk rioleringsplan.



Gezond en aantrekkelijk water

De waterkwaliteit, ecologie, beleving en gebruikswaarde hangen nauw met elkaar samen. Bij het streefbeeld hiervoor spelen de KRW en de *Nota Ecologische Doelstellingen* een belangrijke rol. De KRW stelt doelen voor een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlakte- en het grondwater. Dit heeft het hoogheemraadschap vastgelegd in het waterbeheerplan. Hierin worden de benodigde maatregelen voor realisatie van de doelen worden beschreven. Hierbij wordt rekening gehouden met de achtergrondconcentratie van chemische stoffen zoals stikstof, fosfaat en chloride. Het stedelijk gebied is geen waterlichaam waarover gerapporteerd moet worden. Het hoogheemraadschap en gemeente moeten zelf de ambities hiervoor vaststellen, waarbij zij uitgaan van de *Nota Ecologische Doelstellingen* (Waternet) en de KRW.

Op de polder Groot-Mijndrecht is de kwel van grote invloed op de kleur en helderheid en het nutriënt- en zoutgehalte van het oppervlaktewater. Voor zover dit mogelijk is, ligt het beïnvloeden van de kwel buiten de reikwijdte van het stedelijk waterplan. Door de kwel is de ontwikkeling van onderwaterplanten, drijfbladplanten en andere watergebonden planten (anders dan riet) niet goed mogelijk. Hierdoor zijn ook de mogelijkheden voor faunasoorten beperkt. In de *Globale verkenning van doelen, maatregelen en kosten* voor de KRW is onder meer vastgesteld dat de ecologische potentie in het plangebied beperkt is.

Veiligheid - bescherming tegen overstroming

Het hele plangebied wordt tegen overstroming beschermd door middel van regionale waterkeringen. Zonder deze waterkeringen zou het gebied onder water lopen. Aan de rand van de Groot Mijndrecht Zuid liggen tussenboezemwaterkeringen, de ringdijken van

de droogmakerij. De waterkeringen moeten regelmatig worden getoetst aan de normen met als belangrijkste de Verordening Waterkeringen West-Nederland.

Organisatie van en richtlijnen voor het stedelijk waterbeheer

Het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht is als waterschap ondermeer verantwoordelijk voor de bescherming van mens, dier en plant tegen overstromingen en de zorg voor voldoende water van goede kwaliteit. Samengevat heeft het hoogheemraadschap de volgende taken:

- de zorg voor de waterhuishouding, zowel kwantitatief als kwalitatief,
- de zuivering van het afvalwater,
- de aanleg en het beheer en onderhoud van waterkeringen (dijken, sluizen).

Neventaak van het waterschap is het bevaarbaar houden van vaarwegen.

Het hoogheemraadschap heeft als beleid dat het bereid is om het onderhoud in het stedelijk gebied over te nemen (onderhoudsbaggeren en schonen/verwijden van overmatige plantengroei). Om redenen van efficiency of kosteneffectiviteit kan hiervan worden afgeweken. In de integrale Keur en de Legger van het hoogheemraadschap is vastgelegd hoe de verantwoordelijkheden ten aanzien van onderhoud liggen, bijvoorbeeld bij werkzaamheden in en nabij watergangen. De Keur stelt geboden en verboden aan werkzaamheden. Indien men wil afwijken van wat de Keur stelt, kan ontheffing worden aangevraagd.

Het hoogheemraadschap en de gemeente Amsterdam hebben in het verleden samen de Dienst Waterbeheer en Riolering (DWR) in het leven geroepen, om voor hun taken uit te voeren. Op 1 januari 2006 is Waternet ontstaan uit een fusie van het Waterleidingbedrijf Amsterdam en DWR.

De gemeente De Ronde Venen is verantwoordelijk voor de inzameling en transport van alle afvalwater dat binnen het grondgebied vrijkomt (ook wel 'zorgplicht riolering' genoemd) en de afvoer van het overtollig regenwater en grondwater in de bebouwde omgeving (ook wel 'verbrede zorgplicht' genoemd). Bij ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening met functieverandering moet een watertoets worden uitgevoerd. In de watertoets worden de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op alle relevante aspecten van de waterhuishouding beschouwd. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Dit resulteert in een concept-waterparagraaf voor het bestemmingsplan, opgesteld door de initiatiefnemer, waarop de waterbeheerder een advies geeft. Vervolgens komt de aangepaste waterparagraaf in het ontwerpbestemmingsplan, dat opnieuw langs de waterbeheerder gaat in het kader van het wettelijke vooroverleg. De verantwoordelijkheid voor het gehele proces van de watertoets ligt bij de initiatiefnemer. Indien er geen sprake is van functiewijziging, maar er wel ingrepen zijn in de waterhuishouding, geldt alleen de Keur van het hoogheemraadschap.

Voor de optimale afstemming van ruimtelijke ontwikkelingen en de waterhuishouding, zijn geen specifieke maatstaven opgesteld, maar bij de feitelijke inrichting, beheer en gebruik van het watersysteem worden de volgende uitgangspunten gevolgd:

- geen achteruitgang van de chemische en ecologische toestand van (grond-)water;
- voldoen aan doelstellingen voor het water in 2015;

- niet afwentelen van problemen ('vasthouden, bergen, afvoeren' en 'schoonhouden, scheiden/zoneren, zuiveren');
- de waterhuishouding is goed te beheren en te onderhouden;
- maatschappelijk aanvaardbare kosten, waarbij vervuiler en gebruiker betalen.

Het water krijgt aldus via de watertoetsprocedure een plaats in ruimtelijke plannen en besluiten. Voor de watertoetsprocedure is een uitgebreide *Handleiding Watertoets* beschikbaar.

Naast de overheden hebben ook de eigenaren/gebruikers van water en oevers hun verantwoordelijkheden en kan ieder bijdragen aan een aantrekkelijker en gezonder waterhuishouding in de wijk. De mogelijkheden hiervoor liggen vooral in het *niet uitvoeren* van bepaalde activiteiten die slecht zijn voor het water in de wijk. Bijvoorbeeld geen hondenuitwerpselen langs waterkanten, geen vuil, groen- of tuinafval de watergangen in vegen of straatvuil in straatkolken/rioolputten terecht laten komen, geen chemische onkruidbestrijdingsmiddelen in de tuin of op straat gebruiken, etc. Daarnaast kunnen bewoners bijdragen aan een goede werking van de riolering, door alleen huishoudelijk afvalwater op het riool te lozen en bij verbouwingen na te vragen welk type rioolstelsel er in de straat ligt (gemengde of gescheiden regen- en vuilwaterstelsel) en hier goed op aan te sluiten.

De eigenaren/gebruikers van percelen zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van de oever en het op diepte houden en vrijhouden van drijfvuil en plantengroei, voor zover het gaat om de aan hun perceel grenzende halve breedte van de (secundaire) watergang en voor zover ieders recht strekt.

Naast de watergang (aan weerszijden) geldt een vrijwaringszone om het onderhoud door de eigenaar/gebruiker mogelijk te maken en de mogelijkheid te bieden van inspectie door het hoogheemraadschap. Ook heeft de vrijwaringszone een functie om de stabiliteit van de oever niet aan te tasten. De vrijwaringszone is voor een watergang ten minste 0,40 meter als een steil talud van 1:1,5 wordt toegepast of ten minste 1,00 meter als een harde (loodrechte) oever wordt toegepast. Deze vrijwaringszones worden niet in het bestemmingsplan opgenomen, maar gelden als belangrijk advies om onderhoud en inspectie van de watergang mogelijk te maken. Indien de eigenaar op een andere wijze voorziet in het onderhoud van de watergang, is het mogelijk om af te wijken van deze vrijwaringszone.

De gerechtigden van percelen langs wateren moeten de baggerspecie van klasse 0,1 en 2 en het maaisel dat uit de wateren is verwijderd, ontvangen. De onderhoudsplichtigen zijn verplicht baggerspecie van klasse 0,1 en 2 en het maaisel minimaal 0,75 meter uit de waterkant op de oever te zetten of direct af te voeren of te verspreiden. Over het algemeen worden (in stedelijk gebied) de baggerspecie en het maaisel afgevoerd. De verantwoordelijkheid voor de bergingslocatie (van baggerspecie en maaisel uit primaire watergangen) ligt bij de gemeente.

In de woonwijken zijn de meeste watergangen in eigendom van gemeente of Waternet. De verdeling van taken en verantwoordelijkheden op het bedrijventerrein Mijldrecht is afwijkend van die in de woonwijken, omdat op het bedrijventerrein de meeste watergangen in eigendom van de naastliggende bedrijven zijn en zij verantwoordelijk zijn voor het beheer en onderhoud. Hierbij is te constateren dat de bedrijven het

onderhoud onvoldoende uitvoeren, hetgeen de doorstroming en afstroom in gevaar brengen, met alle risico's die daarbij horen.

De watergangen in het plangebied zijn secundair of tertiair. Een secundaire watergang heeft een functie in de aan- en afvoer van water en in de waterberging van percelen van meerdere gerechtigden. Het profiel van de bestaande watergangen moet worden gerespecteerd. De minimale breedte van een secundaire watergang is twee meter. Het onderwatertalud is niet steiler dan 1:1,5. De minimale onderhoudsdiepte van de watergang is $\frac{1}{4}$ van de breedte op de waterlijn. Daarnaast geldt een 'minimale diepte', ofwel het moment waarop gebaggerd moet worden, van $\frac{1}{5}$ van de breedte ten opzichte van het laagste streefpeil ter plaatse.

Het is niet toegestaan de watergang te dempen, omdat dan de bergingfunctie verloren gaat en de afvoer van water uit het gebied belemmerd wordt.

5.7.5 Bedrijventerrein Mijdrecht

Situatie

Het bedrijventerrein Mijdrecht ligt in Polder Groot-Mijdrecht, in de binnenring van De Ronde Venen, ofwel aan de veenzijde. Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door de Ringvaart. De bodem bestaat overwegend uit klei. Aan het water in de wijk is de functie 'Bedrijventerrein' verbonden. Het beheer en onderhoud van het oppervlaktewater op het bedrijventerrein wordt voor een beperkt aantal hoofdwatertgangen door Waternet uitgevoerd, met uitzondering van het verwijderen van drijf- en zwerfvuil, drijvende of (half)gezonken voorwerpen, dode vissen en kadavers, wat door de onderhoudsplichtigen moet worden gedaan (doorgaans de grondeigenaar). De overige watergangen moeten door de onderhoudsplichtigen (volgens de Keur) worden onderhouden.

Peilen

Volgens het peilbesluit voor Groot-Mijdrecht (1989) zijn de peilen als volgt:

Bedrijventerrein Noord (gelijk aan omringende polder): winter- en zomerpeil –6,70 meter t.o.v. NAP.

Bedrijventerrein Zuid: winter- en zomerpeil –6,50 m t.o.v. NAP.

Het landelijk gebied ten zuiden van de voormalige spoorbaan, 'de driehoek', voert af via Bedrijventerrein Zuid en heeft een winter- en zomerpeil gemiddeld –6,40 meter t.o.v. NAP.

De wateraanvoer vindt plaats via de inlaat vanuit de Ringvaart ter hoogte van de Stationsweg. Deze inlaat staat doorgaans dicht. De hoeveelheid kwel is voldoende groot om het oppervlaktewater op het bedrijventerrein op peil te houden, waarbij voldoende doorstroming plaatsvindt. Het grootste deel van het Bedrijventerrein Noord heeft hetzelfde peil als de omringende polder. In het noordwestelijke deel liggen nog twee peilvakken met een hoger peil. Deze voeren over twee stuwen en door duikers, via (hoofd)watergangen af naar de hoofdwatertgang langs de Constructieweg. De afvoer vanuit het peilvak Bedrijventerrein Zuid vindt plaats over een vaste stuw aan de kruising Veenweg / Industrierweg. Het water wordt afgevoerd naar het grote peilvak in de polder met –6,70 meter NAP.

Uit de hydraulische analyse voor de waterafvoer binnen de peilgebieden blijkt dat zeven duikers een te grote opstuwing veroorzaken. De overige kunstwerken hebben voldoende afvoercapaciteit, dat wil zeggen dat de opstuwing hier bij de normafvoer (gelijk aan gemaalcapaciteit) minder dan 1 cm bedraagt.

Uit de analyse voor wateroverlast blijkt dat alle peilgebieden op het bedrijventerrein in zowel het huidig als het midden klimaatscenario 2050 voldoen aan de NBW-norm voor stedelijk gebied. Dat wil zeggen dat de kans op wateroverlast als gevolg van water boven het drempelpeil, kleiner is dan één keer per 100 jaar. Wel is geconstateerd dat de peilgebieden een klein percentage oppervlaktewater hebben en de neerslag versneld afvoeren naar het landelijke peilgebied van Groot Mijdrecht Zuid.

In het kader van het opstellen van het watergebiedsplan voor Groot Mijdrecht (landelijk deel), Botshol, Eerste en Tweede Bedijking en Wilnis Veldzijde is de polder Groot Mijdrecht als geheel doorgerekend op basis van het klimaatscenario 2050. Daarbij is er rekening gehouden met de peilen en maatregelen die in het watergebiedsplan Groot Mijdrecht c.a. zullen worden opgenomen (plan gereed voorjaar 2008). Hieruit is gebleken dat deelgebied Groot Mijdrecht Zuid ten aanzien van wateroverlast (klimaatscenario 2050) faalt voor hoogwaardige tuinbouw, hetgeen in dit deelgebied niet voorkomt.

Gezondheid en aantrekkelijkheid van het water

Op drie locaties op en nabij het bedrijventerrein is gedurende 2004 de fysisch-chemische waterkwaliteit gemeten en geanalyseerd op nutriënten, chloride, zuurstof en zuurgraad. De ecologische toestand van het oppervlaktewater op het bedrijventerrein is in een eerdere ecoscan beoordeeld, in het kader van het *Voorontwerp rioolstelsel Bedrijventerrein Mijdrecht*.

Hieronder volgt een samenvatting van de bevindingen:

- Het water is sterk vertroebeld door de ijzerrijke kwel, het doorzicht is beperkt.
- Er is geen aanwijsbare relatie tussen de ligging van de riooloverstorten en de ecologische kwaliteit.
- Door achterstallig onderhoud van de oevers en de waterbodem is het organisch stofgehalte hoog.
- Het ecologisch potentieel is laag in de zwaar beschaduwde watergangen met daarin vertroebeld kwelwater.
- Het hele jaar door is het stikstofgehalte zeer hoog, veelal tussen 4 tot 9 mg/l. Het fosfaatgehalte is alleen in de zomermaanden iets verhoogd, tussen 0,2 en 0,3 mg/l. In juli 2004 is een piek in beide gehalten gemeten, met uitzondering van het meetpunt nabij de inlaat vanuit de Ringvaart. Het zuurstofgehalte is in de zomer lager dan in de winter. Vooral in juli tot en met september zijn de zuurstofconcentraties laag. Dit komt waarschijnlijk door opwarming van het water en te weinig doorstroming.
- De chloridebelasting via de kwel is in de winter tot circa 250 kg per hectare per jaar.
- Het water is overwegend niet aantrekkelijk. Op enkele plaatsen is het water zichtbaar en aantrekkelijker gemaakt door een creatieve oeverinrichting.
- De waterkwaliteit is ten aanzien van zware metalen, PAK's en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen nog onbekend.

Rioolstelsel en overstorten/lozingspunten

Het huidige rioolstelsel op het bedrijventerrein van Mijdrecht is gescheiden waarbij op grote schaal (circa 70 tot 80%) verhard oppervlak is afgekoppeld. Het totale verhard oppervlak is circa 66 hectare. Het vuilwaterstelsel heeft enkele nooduitlaten op het oppervlaktewater. Het regenwaterstelsel bestaat uit vele korte rioolleidingen die naar de dichtstbijzijnde sloot afvoeren. Op deze regenwaterriolen zijn waarschijnlijk alleen openbare wegen aangesloten. In sommige delen ontbreekt de regenwaterriolering en voeren de wegen af naar de berm. Bedrijven voeren het regenwater – voor zover bekend – allemaal direct af naar het aangrenzende oppervlaktewater.

De riolering op Voorbancken is een verbeterd gescheiden stelsel. Beide bedrijventerreinen voeren het rioolwater af naar de RWZI Mijdrecht. Bij een gescheiden of verbeterd gescheiden stelsel kan via afvoer van regenwater een ongewenste verontreiniging van het watersysteem optreden. Dit is te voorkomen door geen uitlopende materialen toe te passen bij bouw en aanlegwerkzaamheden, bij opslag van materialen te zorgen dat er geen verontreiniging van regenwater ontstaat en bij het onderhoud van verhardingen geen chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen.

Knelpunten (overlast, aan- en afvoer, kwaliteit, beheer en onderhoud, etc.)

Hieronder zijn de knelpunten aangegeven zoals die uit de inventarisatie naar voren zijn gekomen.

1. Peilen

- Het vigerende peilbesluit dateert van 1989.
- In met name enkele gestuwde peilgebieden is de drooglegging beperkt. Er worden echter geen problemen met de huidige streefpeilen ervaren.
- Bij extreme neerslag kunnen kritische situaties en wateroverlast optreden.
- Uitgaande van de huidige, relatief grote afvoercapaciteit van de peilgebieden, is er geen sprake van een tekort aan waterberging op het bedrijventerrein.
- Enkele drempels naar bedrijven en laadruimtes liggen relatief laag, waardoor hier een verhoogde kans op wateroverlast bestaat.
- De afvoercapaciteit van de watergangen op het bedrijventerrein is op enkele locaties onvoldoende. Enkele duikers zijn te klein of liggen te hoog en veroorzaken hierdoor te veel opstuwning. Enkele (spirosol) duikers verkeren in een slechte toestand door verzakking en/of beschadiging. De slechte bereikbaarheid van groot aantal watergangen en duikers. Een aantal watergangen is moeilijk bereikbaar voor (machinaal) onderhoud. Dit betreft ongeveer 10% van het totaal, ofwel circa 9.500 m² van de 105.000 m² open water. De onderhoudstoestand van particuliere watergangen en duikers voldoet vaak niet.

2. Gezond en aantrekkelijk water

- De waterkwaliteit is slecht met betrekking tot nutriënten, zuurstof en chloride.
- De waterbodem is op enkele locaties verontreinigd.
- De watergangen zijn overwegend ondiep, er ligt veel bagger.
- De droge oevers op openbaar terrein worden geklepeld (niet gemaaid) en niet afgevoerd. Hierdoor wordt de bodem met voedingsstoffen verrijkt, verruigen de oevers en zullen bij neerslag voedingsstoffen met het regenwater in het oppervlaktewater stromen.
- Een aantal watergangen op het bedrijventerrein is weinig of niet zichtbaar.

3. Water in het plangebied

- Onbekendheid met en onduidelijkheid over onderhoudsverplichtingen watergangen op Bedrijventerrein Mijdrecht.
- Vanwege de bodemgesteldheid is het (voor de onderhoudsplichtigen) niet mogelijk de (minimale en onderhouds) waterdiepte die in de keur staat te realiseren, in de legger zullen andere realistische diepten moeten worden opgenomen.
- De calamiteitenstuwen zijn moeilijk te onderhouden.

Kansen

Hieronder zijn de kansen aangegeven zoals die uit de inventarisatie naar voren zijn gekomen.

- Het revitaliseringplan voor het bedrijventerrein biedt op lange termijn goede kansen voor structurele verbetering van het bergend vermogen, de afvoer en de waterkwaliteit.
- Reconstructie van de riolering op het bedrijventerrein biedt mogelijkheden voor vergroting van de berging, verbetering van afstroming en inzameling van regenwater van verhardingen, ondermeer door de aanleg van een bermassage langs de Veenweg.
- Er zijn mogelijkheden voor de verbreding van watergangen met natuurlijke oevers langs de Veenweg in het gedeelte tussen Industrieweg en Constructieweg en in het gedeelte tussen Industrieweg en Energieweg.
- De afvoercapaciteit van de verschillende peilgebieden moet beter worden gewaarborgd. Door verbreding van afvoerende watergangen, worden deze minder onderhoudsgevoelig en ontstaat gelijktijdig meer waterberging. De afvoer kan verder worden verbeterd door vergroting en/of verlaging van enkele duikers.
- Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan geeft de mogelijkheid voor het vrijwaren van stroken langs de watergangen van bebouwing en andere obstakels, zodat het water beter te onderhouden is. In de Keur worden voor watergangen ook (smalle) vrijwaringzones aangegeven. Naast het bestemmingsplan, hebben deze ook rechtskracht. Bij hoofdwatergangen zijn deze vrijwaringzones ruimer dan bij secundaire en tertiaire watergangen. De vrijwaringzones dienen voor een goede bereikbaarheid van watergangen voor inspectie door het hoogheemraadschap, voor het plegen van onderhoud met machines, voor het ontvangen van slootvuil en bagger en voor de stabiliteit van de oevers.
- Verbetering van de waterhuishouding door ondermeer vergroting en verlaging van duikers en enige uitbreiding van de waterberging laat onverlet dat er een belangrijke taak blijft voor de particuliere eigenaren van watergangen om deze te vrijwaren van plantengroei en op diepte te houden.

Maatregelen

1. Algemene maatregelen voor het gehele stedelijk gebied in de polder Groot Mijdrecht Zuid:

- Communicatie en voorlichting over het stedelijk waterplan via website en in huis-aan-huis bladen.
- Intensiveren frequentie drijfvuilvissen en verwijderen zwerfvuil op hiervoor 'gevoelige locaties', bijvoorbeeld bij duikers.
- Extra slootschoning op locaties met veel bomen op de oever (bladval) voor verbetering waterkwaliteit.

- In de legger van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht gebiedsgerichte minimale waterdiepten en onderhoudsdiepten opnemen ten behoeve van vergroten beheersbaarheid.
- Onderzoek naar de fysisch-chemische waterkwaliteit om probleemstoffen op te sporen en de bronnen hiervan.
- Monitoren waterkwaliteit en ecologische ontwikkeling.
- Onderzoek naar grondwaterproblematiek (eerste verkenning) als voorbereiding op en invulling geven aan gemeentelijke zorg voor grondwater.

2. Maatregelen bedrijventerrein Mijdrecht

Waterplan

- Op acht locaties worden duikers vergroot, verlaagd en/of verwijderd, waarmee de afvoercapaciteit wordt vergroot. De gemeente (brandweer) zal aangeven bij welke duikers calamiteitenschuiven nodig zijn.
- De bereikbaarheid van de watergang langs de voormalige spoorbaan (Rondweg) wordt verbeterd door het gedeeltelijk rooien van een struweelbeplanting en in te zaaien met gras, zodat de watergang beter is te onderhouden.
- Ter vergroting van de waterberging worden twee watergangen langs de Veenweg verbreed en het talud langs de watergang aan de Rondweg verlaagd.
- In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar het bestemmen van vrijwaringszones langs watergangen waar geen bebouwing en andere obstakels zijn toegestaan. Voor tertiaire watergangen in het plangebied is dit geen adequate oplossing. De eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de manier waarop zij de watergangen onderhouden.
- Er zal duidelijker gecommuniceerd worden naar de particuliere grondeigenaren dat zij verplicht zijn de tot hun eigendom behorende watergangen op diepte te houden (baggeren), één tot twee maal per jaar planten te verwijderen, te zorgen dat bij hen in eigendom zijnde duikers het water kan doorstromen (verwijderen drijfvuil). Gelijktijdig zal de handhaving ten aanzien van beheer en onderhoud worden verscherpt.
- Er zal eveneens duidelijker naar bedrijven worden gecommuniceerd dat zij verplicht zijn om bij het aanbrengen van meer dan 1.000 m² bebouwing of terreinverharding dit met 10% oppervlak op hun terrein te compenseren.
- De westelijke grens van het bedrijventerrein ligt vlakbij de waterkering van de polder Groot Mijdrecht. Deze waterkering is een secundaire directe waterkering. Voor waterkeringen zijn keurzones vastgesteld. Dit zijn zogenaamde veiligheidszones waarbinnen niet gebouwd mag worden of waar op andere wijze ingrepen mogen worden gepleegd. Voor een gedeelte ligt deze zone in het plangebied.

Rioleringsplan

- De diffuse verontreiniging van wegen (opgesloten door trottoirbanden) en relatief vervuilde verhardingen van het bedrijventerrein wordt via een verbeterd gescheiden rioolstelsel ingezameld en met een afscheider opgevangen, waarin via een bypass de regenwateropvang wordt gerealiseerd in de vorm van een centrale bermassage langs de Veenweg. Door deze oplossingsrichting wordt zowel kwalitatief als kwantitatief de belasting vanaf het bedrijventerrein naar het oppervlaktewater gereduceerd.

- Bij niet door trottoirbanden opgesloten wegen fungeert de berm als filter, waarna het straatwater naar de langs de weg gelegen watergangen kan afstromen. De wegen waar het om gaat dienen dan ook niet van trottoirbanden te worden voorzien.
- Bij de reconstructie van de riolering (regenwaterafvoer) krijgen de buizen een grotere diameter, waarmee wordt bijgedragen aan berging binnen het gebied.

5.7.6 Bedrijventerrein Voorbancken

Bedrijventerrein Voorbancken (circa 3 hectare) ligt aan de zuidkant van Vinkeveen, omringd door grasland. Aan de oostkant loopt het dijklichaam van een voormalige spoorbaan. Aan de noordzijde komt een woonwijk (Westerheul IV). Voorbancken ligt in de polder Groot Mijdrecht Zuid. De waterstructuur in deze wordt bepaald door de rationele polderverkeveling. De afvoer vindt plaats via de Hoofdtocht naar gemaal Winkel, waar gespuid wordt op de Waver. Voor het huidige landgebruik zijn alle watergangen van belang.

In de omgeving van bedrijventerrein Voorbancken staan veel veranderingen van het grondgebruik op stapel. Zo komt er een woonwijk aan de noordzijde en natuur/recreatie aan de andere zijden, gebaseerd op de gemeentelijke visie Marickenland. Deze veranderingen zullen van invloed zijn op de waterhuishouding in Voorbancken. In het kader van de ontwikkeling van Westerheul IV is er een hydrologisch onderzoek verricht (Hydrologische berekeningen Westerheul IV, Grontmij, 30-11-2006), waaruit onder andere blijkt wat de gevolgen zijn van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van Voorbancken op de waterhuishouding. Uit berekeningen is gebleken dat de ophoging van het maaiveld ten behoeve van de nieuwe woonwijk Westerheul IV en een eventuele verhoging van het waterpeil in het nieuwe natuurgebied, een maximale stijging van de grondwaterstand in Voorbancken met zich meebrengt van 7 cm.

Voorzien wordt dat de bestaande sloten rond Voorbancken voldoende bufferwerking hebben om deze relatief kleine stijging op te kunnen vangen. Het is gewenst om in Voorbancken peilbuizen te plaatsen om het grondwater te monitoren, in ieder geval vóór de bouw van de nieuwe woonwijk en peilverhogingen in de omgeving. Eventuele onvoorziene grotere stijgingen van de grondwaterstand kunnen dan direct gesignaleerd worden.

Aspecten ten aanzien van onder meer waterkwaliteit (o.a. riolering) en richtlijnen voor beheer en gebruik van watergangen zijn in voorgaande paragrafen opgenomen.

5.8 Ecologie

Natuur neemt een belangrijke plek in Nederland in. Het gaat hierbij niet alleen om de betekenis van natuur als leefruimte voor planten en dieren, maar ook om de rol die zij speelt bij het bieden van ruimte, rust en stilte voor mensen.

De Natuurbeschermingswet 1998 die de bescherming van natuurgebieden waarborgde, zoals vastgelegd in de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn, is gewijzigd en de nieuwe Natuurbeschermingswet is 1 oktober 2005 in werking getreden. Kern van de gebiedsbescherming wordt gevormd door het netwerk van Natura 2000-gebieden die strikt beschermd zijn. Daarnaast zijn er ook nog Beschermde Natuurmonumenten, de

Nationale Landschappen, de Nationale Parken, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en worden in het kader van de Wetlands Conventie beschermde wetlands aangewezen.

De Flora- en faunawet beschermt een groot aantal bijzondere en minder bijzondere inheemse plant- en diersoorten. De verstoring van (vaste rust- en verblijfplaatsen van) deze soorten is in beginsel verboden. Er kan een ontheffing van zulke verboden worden gegeven wanneer de gunstige staat van instandhouding van de soort(en) niet in gevaar komt.

Voor algemene soorten is een vrijstelling van kracht van deze ontheffingsplicht voor ruimtelijke ontwikkelingen. De zorgplicht uit de wet blijft voor deze soorten wel van kracht: bij werkzaamheden moet zoveel mogelijk voorkomen worden dat schade toegebracht wordt aan beschermde soorten.

5.9 Cultuurhistorie, landschap, archeologie en monumenten

Cultuurhistorie en landschap

Het plangebied ligt in het nationale landschap het Groene Hart. Nationale landschappen zijn door het Rijk aangewezen als nationaal landschap omdat zij bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kenmerken bezitten. De provincies hebben een essentiële rol bij het uitvoeren van het landschapsbeleid.

De provincie Utrecht heeft als doel ten aanzien van landschap het volgende:

- het behouden en versterken van de identiteit van de verschillende landschapstypen;
- het vernieuwen van het landschap, met herkenning van het verleden.

In bestaande stedelijke gebieden is het streven van de provincie de relatie met het ommeland te verbeteren door hoogwaardige overgangen te creëren.

In de directe omgeving van bedrijventerrein Voorbancken wordt nieuwe natuur ontwikkeld onder de naam Marickenland. De impact van het bedrijventerrein op de omgeving dient daarom beperkt te blijven. De gekozen milieuzonering voor dit bedrijventerrein maakt verdere ontwikkeling van relatief grootschalige en hinderlijke bedrijvigheid niet mogelijk. Mede gezien de kleinschaligheid van het bedrijventerrein Voorbancken is de impact op de omliggende natuurgebieden niet groot.

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta). In 1992 ondertekenden twintig Europese staten, waaronder Nederland, dit Verdrag.

De belangrijkste uitgangspunten van het verdrag zijn:

- archeologische waarden dienen zoveel mogelijk (in situ) in de bodem bewaard te blijven en beheermaatregelen dienen genomen te worden om dit te bewerkstelligen;
- vroeg in de ruimtelijke ordening dient al rekening gehouden te worden met archeologie;

- bodemverstoorders betalen het archeologisch (voor)onderzoek en mogelijke opgravingen wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

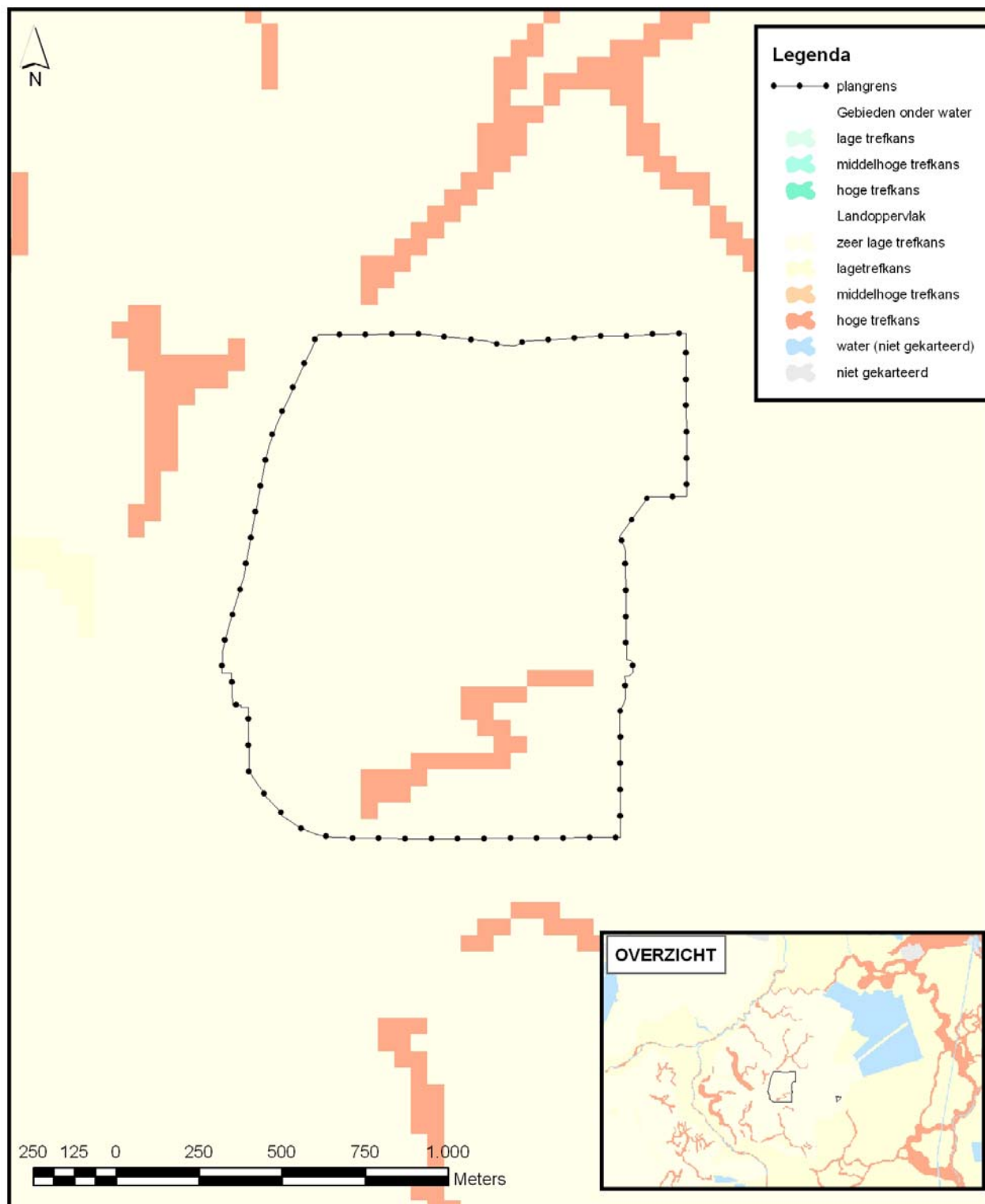
Inmiddels is de nieuwe Wet op de Archeologische monumentenzorg op 1 september 2007 in werking getreden. In deze wet zijn de uitgangspunten van het verdrag van Malta overgenomen.

Om te bepalen of archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn, is gebruik gemaakt van de Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) en de Archeologische monumentenkaart (AMK). Deze laatste toont aan dat er geen archeologische monumenten in het gebied bekend zijn. De IKAW (zie figuur 9) geeft aan dat in vrijwel het hele plangebied een zeer lage trefkans geldt voor het vinden van archeologische waarden. Uitzondering is een relatief klein gebied in het zuiden van het bedrijventerrein Mijdrecht. Hier geldt een hoge trefkans op archeologische vondsten. In dit bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden door een in de planregels een dubbelbestemming met een aanlegvergunningstelsel op te nemen.

Monumenten

Er zijn drie rijksmonumenten in het plangebied te vinden. Dit zijn een watertoren uit 1937 (Industrieweg 6), een voormalige boerderij (Industrieweg 30) en direct daarnaast pionierswoningen uit 1889 (Industrieweg 32 en 34). De rijksmonumenten zijn ter indicatie op het kaartbeeld weergegeven.

Figuur 9 Uitsnede Indicatieve kaart archeologische waarden



5.10 Gevolgen van de milieuaspecten voor het bestemmingsplan

Belangrijkste gevolg van de milieuaspecten voor het bestemmingsplan is de keuze om geen extra bedrijfs- en burgerwoningen meer toe te staan op de bedrijventerreinen. Verder wordt bij de bestemmingsregeling rekening gehouden met de vereiste zoneringen die volgen uit de milieunormen. Veiligheidsafstanden die gelden voor onder andere gas- en waterleidingen en LPG-stations zijn opgenomen op de plankaart en hebben gevolgen voor de gebruiks- en bouw mogelijkheden in de relevante bestemmingen. Ten slotte is als gevolg van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden een aanlegvergunningenstelsel opgenomen in de planregels.

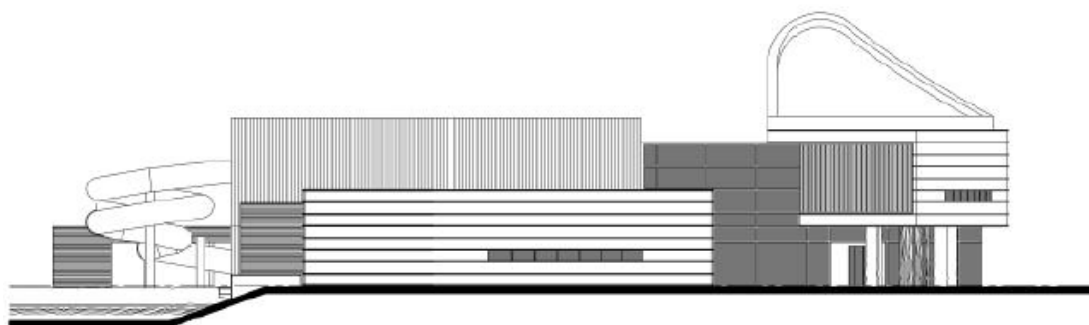
6 ZWEMBAD

Ten oosten van het bedrijventerrein Mijdrecht wordt een zwembad gebouwd. De bouw hiervan is juridisch-planologisch mogelijk gemaakt middels een vrijstelling van het geldende bestemmingsplan. Gezien de ligging van het zwembad aan de Veenweg wordt de nieuwe functie van het gebied vastgelegd in dit bestemmingsplan. In dit hoofdstuk staan de belangrijkste conclusies uit de ruimtelijke onderbouwing van het vrijstellingsverzoek voor de bouw van het zwembad genoemd.

6.1 Het bouwplan

Er wordt een nieuw overdekt zwembad gebouwd op een stuk grond van ongeveer 3 hectare ten oosten van de Veenweg. Naast het zwembad komen er diverse sportfaciliteiten, aanvullende horeca en een vergaderruimte. De oppervlakte van alle zwemfaciliteiten bedraagt ongeveer 4.000 m² en van alle overige ruimten ongeveer 3.500 m². Het gebouw komt te liggen op het zuidelijke gedeelte van het perceel, nabij de Mijdrechtsedwarsweg. Op het noordelijke deel worden parkeervoorzieningen gerealiseerd. De ontsluiting van het zwembad ligt ook in het noorden, aan de Vermogenweg. Het gebouw zelf is gevarieerd in hoogte, waarbij de bouwmassa van zuid naar noord afneemt. Het gebouw bestaat voornamelijk uit twee bouwlagen met een breedte van ongeveer 40 meter. Het hoogste deel is ongeveer 16 meter. Het gebouw loopt naar het noorden spits toe en heeft daar één bouwlaag. Een bouwtekening van het zwembad is te vinden in bijlage 10. Zie voor het noordaanzicht figuur 10.

Figuur 10 Noordaanzicht van het zwembad



6.2 Beleidskader

Het gebied valt binnen de rode contour van de provincie Utrecht en wordt ook aangewezen als stedelijk gebied. Hoewel het perceel nu nog een agrarische functie heeft, ligt het wel tegen de bebouwde gebieden aan. Het zwembad komt op een centrale plaats in de gemeente tussen het bedrijventerrein Mijdrecht en Wilnis. Op deze locatie kan goed worden aangesloten op de bestaande infrastructuur en wordt ook direct aangesloten op het bestaande en toekomstig bebouwde gebied. Ten zuidwesten wordt namelijk een nieuwe wijk van Wilnis ontwikkeld. De locatie is dus zeer geschikt voor het nieuwe zwembad. Het vigerende bestemmingsplan van de bouwlocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied', dat in september 2005 is vastgesteld. Het gebied heeft

in dat plan de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurwaarden'. Om de bouw van het zwembad mogelijk te maken is een vrijstelling verleend van dit bestemmingsplan.

6.3 Milieutechnische aspecten

Bodem

De bodem bestaat uit klei met dunne veenlaag. De bodem is licht verontreinigd, maar niet in die mate dat het bezwaarlijk is om het gebied bouwrijp te maken ten behoeve van het zwembad. Grond die hierbij vrijkomt, mag binnen het gebied zelf weer gebruikt worden.

Water

Een beleidsregel van het hoogheemraadschap is dat een toename aan bebouwing en verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden door de aanleg van nieuw oppervlaktewater. Wanneer oppervlaktewater wordt gedempt, dient in hetzelfde gebied dezelfde oppervlakte aan water te worden aangelegd. Vanwege het dempen van een sloot en de nieuwe verhardingen in het gebied, wordt in totaal ruim 1.700 m² aan nieuw oppervlaktewater gegraven. Dit wordt gedaan door de bestaande sloten om het zwembad te verbreden.

Luchtkwaliteit

Het zwembad met bijbehorende sportfaciliteiten zal tot meer verkeersbewegingen op de Veenweg en Mijdrechtsedarsweg leiden. Hierdoor zal de luchtkwaliteit in de directe omgeving afnemen. De precieze toename in het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het nieuwe zwembad is lastig te bepalen. Er is daarom voor gekozen om te bepalen bij welke verkeersintensiteiten nog net wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden. Hieruit is naar voren gekomen dat er op de Veenweg een toename van 10.000 motorvoertuigen per etmaal theoretisch mogelijk zou zijn. Een toename van een dergelijke omvang zal zeker niet plaatsvinden als gevolg van het zwembad. De bouw van het zwembad brengt dus geen onaanvaardbare verslechtering van de luchtkwaliteit met zich mee.

Externe veiligheid en hinder van bedrijven

Het zwembad wordt naast het bedrijventerrein Mijdrecht ontwikkeld. De in hoofdstuk 4 genoemde Bevi-inrichtingen, de gasleiding en het vervoer van gevaarlijke stoffen spelen een rol bij de veiligheidssituatie van het zwembad. Alle risicocontouren liggen buiten de locatie van het zwembad. Dit vormt om deze reden geen belemmering voor de bouw van het zwembad. Ook de omliggende bedrijven vormen geen bezwaar om de accommodatie te realiseren.

Flora, fauna en ecologie

Ten noorden van de locatie van het zwembad ligt het beschermde natuurgebied Botshol. De invloed van het zwembad op het gebied is erg klein. De nieuwe natuur die in de omgeving gerealiseerd gaat worden, heeft zeer waarschijnlijk alleen maar positieve effecten op dit gebied. De locatie zelf heeft voornamelijk algemene natuurwaarden. Wel komt er een beschermde vissoort voor in de sloten van het gebied. Ook maken vleermuizen gebruik van het gebied. Daarom wordt geadviseerd om weinig

verlichting te gebruiken en de verlichting naar beneden te richten. Indien de sloten behouden worden is er geen sprake van aantasting van de beschermde vissoort.

Cultuurhistorie en archeologie

Er zijn in het gebied van het zwembad kreekruggen aanwezig, waarop zich archeologische resten kunnen bevinden. Het is niet duidelijk of deze kreekruggen nog intact zijn en hoe diep deze zich onder het maaiveld bevinden. Aangezien het gebied bij het bouwrijp maken wordt opgehoogd, wordt de grond ter plekke niet geroerd. Archeologische resten die mogelijk in het gebied aanwezig zouden kunnen zijn, worden daarom niet aangetast.

Conclusie

Het zwembad is een passende invulling voor de locatie ten oosten van het bedrijventerrein Mijdsrecht. De nieuwe functie wordt dan ook in dit bestemmingsplan vastgelegd.

7 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

7.1 Systematiek van de planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en ontheffingsbevoegdheden. Ten slotte staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf worden alle regels kort toegelicht.

Opgemerkt wordt dat de bestemmingsregeling voor wat betreft de opzet en de benamingen van de bestemmingen gebaseerd is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2008 (SVBP2008).

7.2 Toelichting artikelen

Ter verduidelijking zal hieronder per artikel de bestemmingsregeling worden toegelicht, voorzover hier onduidelijkheden over kunnen ontstaan. Deze toelichting is bedoeld om de verschillende regelingen in onderling verband te kunnen duiden en om de relatie tussen toelichting enerzijds en regels en plankaart anderzijds aan te geven.

Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover in de regels begrippen worden gebruikt die niet in dit artikel staan vermeld, wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de diverse maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden.

Bestemmingsregels

Artikel 3: Agrarisch

Een stuk grond ten oosten van het werkeiland behoort toe tot een agrarisch bedrijf. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming van dit stuk grond te wijzigen in de bestemming 'Water'. De sloot langs het Werkeiland kan dan met deze gronden worden vergroot.

Artikel 4: Bedrijf - 1

De meeste gronden van de bedrijventerreinen Mijdrecht en Voorbancken hebben de bestemming Bedrijf - 1 gekregen. In deze bestemming zijn in principe bedrijven in de bedrijfscategorieën 1 t/m 5 toegestaan overeenkomstig de bedrijfscategorieën zoals opgenomen in de bij de planregels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is echter

afhankelijk van de nader aangeduide milieuzonering. De bedrijven die zich in een te hoge categorie bevinden dan aangegeven door de milieuzoneringen, zijn specifiek bestemd. Indien deze bedrijfsactiviteiten feitelijk en duurzaam zijn beëindigd, zijn burgemeester en wethouders bevoegd deze specifieke aanduiding van de plankaart te verwijderen. Bedrijfswoningen zijn slechts toegestaan ter plaatse van de aanduiding op de plankaart. Indien een bedrijfswoning feitelijk en duurzaam niet meer wordt gebruikt, kunnen zij door middel van een wijzigingsbevoegdheid door burgemeester en wethouders worden verwijderd van de plankaart.

Artikel 5: Bedrijf - 2

Deze bestemming komt alleen voor in het bedrijventerrein Mijdrecht. In deze bestemming zijn voornamelijk consumentgerichte bedrijven toegestaan en bedrijven in de categorie 1 en 2. Dit in navolging van het eerder genoemde Etin-rapport. Daarnaast zijn enkele andere functies reeds aanwezig in het plangebied, zoals een dansschool en een kartbaan; deze zijn positief bestemd. Ook in deze bestemming zijn een aantal functies aanwezig die niet in de Bedrijfscategorie 1 en 2 passen, die hier is toegestaan. Deze functies zijn wederom positief bestemd door middel van een aanduiding. Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen deze aanduidingen van de plankaart worden verwijderd. Bedrijfswoningen zijn slechts toegestaan ter plaatse van de aanduiding op de plankaart. Indien deze bedrijfswoning feitelijk en duurzaam niet meer worden gebruikt, kunnen zij door middel van een wijzigingsbevoegdheid door de Burgemeester en wethouders worden verwijderd van de plankaart.

Artikel 6: Groen

Deze bestemming is opgenomen voor de groenzone in het zuidoosten van het bedrijventerrein Mijdrecht en het structuurgroen in het zuiden van bedrijventerrein Voorbancken.

Artikel 7: Horeca

Deze bestemming geldt voor de enige horeca-voorziening in het plangebied. Deze bevindt zich in het zuidoosten van het plangebied van het bedrijventerrein Mijdrecht.

Artikel 8: Maatschappelijk

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van het jongerencentrum aan de westzijde van het plangebied van het bedrijventerrein Mijdrecht.

Artikel 9: Sport

De bestemming Sport is gegeven aan de gronden ten oosten van de Veenweg, waar het nieuwe zwembad met aanvullende sportaccommodatie wordt gebouwd.

Artikel 10: Tuin

In de bestemmingsregeling Tuin worden qua bebouwingsmogelijkheden slechts bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan, waaronder mede begrepen erf- en terreinafscheidingen. Deze bestemming komt alleen voor in het plangebied van bedrijventerrein Mijdrecht. De bestemming tuin kan gewijzigd worden in de bestemming Bedrijf - 2 indien de functie feitelijk en duurzaam beëindigd is.

Artikel 11: Verkeer

In deze bestemmingsregeling zijn wegen en straten mogelijk gemaakt met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer.

Artikel 12: Water

De bestemming Water is bedoeld voor het water, de waterhuishouding en waterberging in het plangebied.

Artikel 13: Wonen

De woonbestemming is onder andere bedoeld voor de woningen aan de Nutslaan en het agrarische gebied aan de Industrieweg welke gelegen zijn in het plangebied van het bedrijventerrein Mijdrecht. In deze bestemmingsregeling is de Algemene Bijgebouwen Regeling van de gemeente de Ronde Venen overgenomen. Deze bestemming kan bij duurzame en feitelijke beëindiging van de functie gewijzigd worden in de bestemming Bedrijf - 2.

Artikel 14: Leiding - Gas

De gasleiding die van noord naar zuid door het plangebied van bedrijventerrein Mijdrecht loopt als ook de gasleiding die in het westen het plangebied van bedrijventerrein Voorbancken doorkruist, hebben een dubbelbestemming gekregen. In een zone van 4 m aan weerszijden van de leiding mag in principe niet worden gebouwd.

Artikel 15: Leiding - Water

Voor de waterleiding welke door het noordoosten van het plangebied loopt is tevens een dubbelbestemming opgenomen. In een zone van 10 meter aan weerszijden van de leiding mag niet zonder meer gebouwd worden. Ook ter bescherming van de hoofddrinkwaterleidingen in het gebied is deze bestemming opgenomen.

Artikel 16: Waarde - Archeologie

Ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden is een dubbelbestemming opgenomen. Ter bescherming van bovenstaande zijn slechts beperkte bouwmogelijkheden toegestaan.

Artikel 17: Waterstaat - Waterkering

Ter bescherming van de secundaire waterkering – die zelf buiten het plangebied ligt – is een zone opgenomen, waar in principe geen bouwwerken toegestaan zijn. Bij een positief advies van het waterschap kan door middel van een ontheffing wel toestemming worden gegeven voor het oprichten van bouwwerken.

Algemene regels

Artikel 18: Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel is bedoeld om te voorkomen dat voor hetzelfde perceel meermaals een bouwvergunning wordt verleend. Hierdoor zou de situatie kunnen ontstaan dat er een cumulatie van bebouwing optreedt waardoor de maximale maatvoering in het bestemmingsplan (bijvoorbeeld maximaal vloeroppervlak) in totaliteit wordt overschreden.

Artikel 19: Algemene bouwregels

In de woningwet is bepaald dat de voorschriften van de bouwverordening van toepassing blijven, indien het bestemmingsplan geen voorschriften bevat die hetzelfde onderwerp regelen. Om onbedoelde aanvullende werking van de bouwverordening uit te sluiten, is in artikel 19 bepaald dat de voorschriften van stedenbouwkundige aard buiten toepassing blijven, op enkele onderwerpen na.

Artikel 20: Algemene ontheffingsregels

Deze bevoegdheid geeft ontheffingsmogelijkheden die voor alle bestemmingen gelden. Het gaat hier bijvoorbeeld om het oprichten van nutsvoorzieningen, het overschrijden van in de planregels voorgeschreven maatvoeringen en ondergeschikte afwijkingen ten gevolge van meetveranderingen.

Artikel 21: Algemene wijzigingsregels

Deze bevoegdheid heeft betrekking op het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en/of aanduidingen. Daarnaast is tevens een wijzigingsmogelijkheid opgenomen voor het wijzigen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Artikel 22: Algemene procedureregels

Dit artikel geeft regels voor de toepassing van de opgenomen ontheffingsbevoegdheden. De procedureregels voor de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen in de Wro.

Artikel 23: Overige regels

In dit artikel is geregeld dat daar waar de zones van de gas- en waterleiding elkaar kruisen, de regels voor de gasleiding voorrang hebben op de regels voor de waterleiding.

Overgangs- en slotregels

Artikel 24: Overgangsrecht

In dit artikel staan de regels, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels.

Artikel 25: Slotregel

Deze regel geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Mijdsrecht en Vinkeveen.

7.3 Handhaving

De doelstellingen van het ruimtelijk beleid zoals verwoord in het bestemmingsplan kunnen slechts worden verwezenlijkt, indien de voorschriften van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar voorschriften na te leven en er vervolgens voor zorg te dragen dat anderen deze voorschriften naleven. Hiertoe zullen regelmatig controles worden uitgevoerd.

Bij de ontwikkeling van nieuwe bestemmingsplannen (voor het landelijk gebied en de bebouwde kommen) wordt heden ten dage speciaal aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de voorschriften. Zo ook bij dit bestemmingsplan. Bepalingen waarvan op voorhand bekend is dat de naleving een probleem vormt, zijn vermeden. Tevens zijn vage formuleringen geweerd ter voorkoming van verschillende interpretaties. Duidelijke en inzichtelijke formuleringen geven zowel de ambtenaren belast met handhaving, als de burgers houvast. Wanneer het gebruik van een multi-interpretabel begrip niet kan worden voorkomen, is in de begripsomschrijving duidelijk

gemaakt welke interpretatie of definitie in dit bestemmingsplan wordt gehanteerd. Dit geldt bijvoorbeeld voor het begrip “permanente bewoning”. Wat betreft de invulling van de begripsomschrijvingen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de overige gereviseerde bestemmingsplannen in het belang van de uniformiteit (rechtszekerheid en rechtsgelijkheid).

Bovengenoemde werkwijze komt de controle op de naleving en de aanpak van overtredingen zeer ten goede. Daarmee kan echter niet worden volstaan. Een handhavingsbeleid is nodig om handhavend optreden tegen overtredingen zorgvuldig en consequent te laten verlopen. Dit beleid is in ontwikkeling. De eerste stap in deze ontwikkeling is de realisatie van een algemeen, strategisch beleidsstuk in het kader van de handhaving. Dit stuk bevat onder andere informatie over de basisbeginselen van handhaving en de rechtspositie van overtreders en overige betrokkenen (rechtsbescherming). Gekoppeld aan deze algemeen strategische beleidsnota wordt vervolgens meer uitvoeringsgericht beleid opgesteld. Dit bevat nadere regels gericht op daadwerkelijk optreden tegen specifieke overtredingen. Zo zal er bijvoorbeeld een nota over permanente bewoning van recreatiwoningverblijven worden geschreven. Aangezien niet alle overtredingen in verband met de handhaving tegelijkertijd kunnen worden aangepakt, wordt de uitvoering gefaseerd. Deze fasering geldt voor zowel het opstellen als het uitvoeren van deze beleidsnota's. Pas na verloop van enkele jaren zal met betrekking tot de meeste soorten overtredingen gesproken kunnen worden van een goed handhavningsniveau.

De algemene beleidsnotitie en specifieke beleidsnota's die in de voorgaande passage worden aangekondigd, worden in ruime mate bekend gemaakt overeenkomstig het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht. Met betrekking tot de specifieke beleidsnota's gaat aan de vaststelling en bekendmaking een inspraakronde vooraf. Dit is belangrijk gelet op de ingrijpende consequenties die dit beleid voor betrokkenen kan hebben. Daarnaast is het noodzakelijk om een goede belangenafweging te kunnen garanderen. Deze belangenafweging heeft betrekking op de algemene regels die in de beleidsnota worden opgenomen. Bij de daadwerkelijke uitvoering van de beleidsnota vindt opnieuw een belangenafweging plaats, waarbij getoetst wordt of de individuele belangen van de betrokkene aanleiding geven om af te wijken van de uitgangspunten die in de nota zijn geformuleerd.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wro moet in het kader van een bestemmingsplan onder andere inzicht worden verschaft in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In verband daarmee is eerst onderzocht of voor het onderhavige bestemmingsplan op grond van artikel 6.12, eerste lid Wro de verplichting bestaat om één of meer exploitatieplannen vast te stellen.

Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld voor het gehele bedrijventerrein Mijdrecht en het bedrijventerrein Voorbancken. Voor een groot deel betreft het een actualisering van bestemmingsplannen, waarin de bestaande bedrijfsfuncties opnieuw worden vastgelegd. Voor een deel legt dit bestemmingsplan een herinrichting van een deel van het bedrijventerrein vast. Ook wordt het bedrijventerrein uitgebreid. Het betreft hier het voormalige MOB-complex en Werkeiland. Op grond van dit bestemmingsplan is de bouw van nieuwe bedrijfsgebouwen op deze twee terreinen mogelijk.

Gelet op het bepaalde in artikel 6.2.1 Bro voorziet het bestemmingsplan derhalve in een bouwplan voor het oprichten van een hoofdgebouw. Op grond van artikel 6.12, tweede lid Wro kan van de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan worden afgezien, indien (globaal) sprake is van de volgende factoren:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie is anderszins verzekerd en
- het bepalen van een fasering en/of het vastleggen van locatie-eisen is niet noodzakelijk.

In het onderhavige geval is voor zowel de ontwikkeling van het voormalige MOB-complex als voor Werkeiland een exploitatieovereenkomst gesloten. Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie is hiermee anderszins verzekerd. Beide overeenkomsten zijn gesloten tussen de gemeente De Ronde Venen en Memid Investments B.V. Hieronder staan de belangrijkste punten uit beide exploitatieovereenkomsten.

MOB-complex

De exploitatieovereenkomst ten behoeve van de ontwikkeling en herinrichting van het voormalige MOB-complex is gesloten op 20 september 2001. In deze overeenkomst zijn beide partijen overeengekomen dat Memid zich verplicht:

- tot de aanleg van de openbare voorzieningen;
- de betaling van een bedrag van € 90.756,04 (=f 200.000) als vergoeding voor de gemeentelijke kosten;
- het stellen van een bankgarantie tot een bedrag van € 998.316,48 (=f 2.200.000);
- de overdracht van openbare voorzieningen aan de gemeente;
- het zo mogelijk invoeren van parkmanagement op het terrein.

Werkeiland

De exploitatieovereenkomst ten behoeve van het Werkeiland is gesloten op 19 april 2001. In deze overeenkomst zijn beide partijen overeengekomen dat Memid zich verplicht:

- tot de aanleg van de openbare voorzieningen;
- de betaling van een bedrag van € 117.982,86 (=f 260.000) als vergoeding voor de gemeentelijke kosten;

- het stellen van een bankgarantie tot een bedrag van € 2.654.614,30 (= f 5.850.000);
- de overdracht van openbare voorzieningen aan de gemeente.

Planschade

Met de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan worden nieuwe bedrijfswoningen op de bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen niet meer toegestaan. Ten opzichte van de hiervoor geldende regelingen betekent dit een bepaalde beperking van de gebruiksmogelijkheden. Zoals verwoord in paragraaf 5.1.4 is deze keuze gemaakt om het gebruik van het gebied als bedrijventerrein zo optimaal mogelijk te houden. Bij deze keuze zijn ook de financiële gevolgen hiervan in ogenschouw genomen. Het niet langer toestaan van nieuwe bedrijfswoningen kan namelijk planschade tot gevolg hebben. In principe ontstaat planschade, indien een nieuw bestemmingsplan ten opzichte van het vorige bestemmingsplan een beperking van de bouw- of gebruiksmogelijkheden met zich meebrengt. Belanghebbenden kunnen in dat geval een verzoek om vergoeding van planschade bij de gemeente indienen. De gemeente heeft in 2006 een beleidsnota over planschade opgesteld, om zo afgewogen keuzes te kunnen maken, wanneer nieuwe bestemmingplannen of de toepassing van wijzigingsbevoegdheden kunnen leiden tot planschadeclaims.

Ook bij dit bestemmingsplan is een afgewogen keuze gemaakt. Nieuwe bedrijfswoningen worden niet langer toegestaan. Bestaande bedrijfswoningen worden in dit bestemmingsplan wel toegestaan. Enkel wanneer deze functie feitelijk en duurzaam is beëindigd, kan de gemeente door middel van een wijzigingsbevoegdheid besluiten om de bedrijfswoning niet langer toe te staan. In deze gevallen kan er sprake zijn van planschade. De gemeente heeft de planschadeclaims die op basis hiervan ingediend zouden kunnen worden, in beeld gebracht. Hieruit is naar voren gekomen dat de gemeente in staat is dit risico op een verantwoorde wijze te dragen. Daarom is besloten dit planschaderisico te nemen, om de doelstellingen van dit bestemmingsplan te kunnen realiseren.

9 OVERLEG

Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen heeft van 10 januari tot en met 20 februari 2008 ter inzage gelegen bij de balie van de afdeling Bouwen en wonen in het gemeentehuis van De Ronde Venen. In die periode kon een ieder zijn of haar reactie op het voorontwerp indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Om bewoners en ondernemers van beide bedrijventerreinen nader te informeren over het bestemmingsplan heeft de gemeente op 22 januari in twee rondes een inloopbijeenkomst georganiseerd. De gemeente heeft de ondernemers per brief voor deze bijeenkomst uitgenodigd. Een verslag van de bijeenkomst is bijgevoegd als bijlage 4.

In de zes weken dat het voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, zijn 31 schriftelijke reacties bij het college van burgemeester en wethouders binnengekomen. De reacties met de bijbehorende antwoorden van de gemeente staan in paragraaf 9.1.

Gelijktijdig met de inspraak is het voorontwerp verzonden aan de provincie Utrecht en andere instanties in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. In totaal is het voorontwerp van het bestemmingsplan naar 20 instanties verzonden. 11 daarvan hebben een reactie gegeven. Deze reacties met het bijbehorende antwoord van de gemeente staan in paragraaf 9.2. De toegezonden brieven zijn bijgevoegd als bijlage 5.

Het overleg heeft geleid tot een verbetering van het bestemmingsplan, doordat enkele onvolkomenheden uit het plan zijn gehaald. Bestaande woningen of bedrijfsactiviteiten, die in dit bestemmingsplan een nadere regeling kennen, waren in het voorontwerp soms niet nader geregeld. Ook enkele bestaande waterlopen waren in het voorontwerp niet juist bestemd. Verder is in het ontwerpbestemmingsplan de toelichting op de punten luchtkwaliteit en mobiliteit aangevuld.

Het ontwerpbestemmingsplan week naast bovengenoemde punten op nog een aantal aspecten af van het voorontwerp. Het plangebied is iets uitgebreid, zodat de gronden waar het nieuwe zwembad wordt gebouwd ook van een adequate bestemmingsplanregeling is voorzien. Verder zijn de vormgeving en de indeling van het ontwerp conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) opgesteld, in tegenstelling tot het voorontwerp. De verschillen in vormgeving en naamgeving zijn echter klein, aangezien het voorontwerp was opgesteld conform SVBP2006.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen heeft van 26 september tot en met 6 november ter inzage gelegen bij de balie van de afdeling Bouwen en wonen in het gemeentehuis van De Ronde Venen. In deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze kenbaar maken aan de gemeenteraad. In totaal zijn 20 zienswijzen binnengekomen. Daarnaast heeft de provincie Utrecht kenbaar gemaakt geen zienswijze in te dienen. De samenvatting van de zienswijzen met de bijbehorende beoordeling door de gemeente zijn te vinden in paragraaf 9.3.

Kort samengevat hebben de binnengekomen zienswijzen geleid tot de volgende aanpassingen aan het bestemmingsplan:

- langs de Veenweg wordt de bestemming 'Water' opgenomen, overeenkomstig de bestaande situatie;
- de locatie van twee aanduidingen voor bedrijfswoningen wordt aangepast en één aanduiding voor een bedrijfswoning wordt extra opgenomen, allebei overeenkomstig de bestaande situatie;
- er wordt een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor een grondgebonden transportconstructie tot maximaal 12 meter;
- de bescherming van de gasleiding wordt beter geregeld;
- ten behoeve van de bescherming van de hoofddrinkwaterleidingen in het gebied wordt een dubbelbestemming opgenomen;
- de afstand tot zowel de zijdelingse als achterste perceelsgrenzen wordt geregeld;
- er wordt een ontheffingsbevoegdheid opgenomen om in het oostelijk deel van Werkeiland gebouwen tot 12 meter toe te staan, overeenkomstig het vigerende plan.

Naast de aanpassingen als gevolg van de binnengekomen zienswijzen is besloten om een aantal aanvullende aanpassingen te doen aan het bestemmingsplan. Dit betreft met name het herstellen van onvolkomenheden in het plan. Kort samengevat zijn de belangrijkste punten:

- voor het terrein Voorbancken is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen om tot twee jaar na de vaststelling van het plan onder voorwaarden nieuwe bedrijfswoningen toe te staan;
- de begripsbepaling van 'bedrijfswoning' is aangepast om duidelijk te maken dat het bij een bedrijfswoning gaat om de relatie tussen bedrijf en bewoning op het perceel;
- in de regels van de dubbelbestemming 'Leiding - Water' wordt een ontheffingsbevoegdheid opgenomen om na zorgvuldige afweging bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe te kunnen staan;
- bij de volumieuze detailhandel is een maximaal verkoopvloeroppervlak aan nevenassortiment opgenomen om ongewenste brancheervaging tegen te gaan;
- de regels voor de aanduidingen 'nutsvoorziening' en 'specifieke vorm van bedrijf - 1' zijn in het juiste artikel opgenomen (Bedrijf - 2);
- in de planregels is de aanvullende werking van de bouwverordening beperkt, omdat tot de inwerkingtreding van de reparatiewet aanvullende bepalingen van stedenbouwkundige aard van de bouwverordening onbedoeld van toepassing kunnen zijn;
- de locatie van de windturbine is nader begrensd; tevens is de wijze van meten voor de hoogte van de windturbine opgenomen;
- de toelichting is verder aangepast aan het in het plan opnemen van de bouwlocatie van het zwembad ten opzichte van het voorontwerp;
- 'de Boemerang' wordt als gemeentelijk monument op de kaart gemarkeerd;
- de verkeersbestemming in het noordelijk deel van het voormalige MOB-complex is gewijzigd in een bedrijvenbestemming, omdat deze gronden als geheel tot het bedrijfsperceel behoren;
- onjuiste verwijzingen in de planregels zijn gecorrigeerd;
- er heeft een correctie plaatsgevonden van diverse spelfouten in de toelichting;

- verder zijn enkele niet-inhoudelijke aanpassingen aan regels en kaart gedaan, vanwege voortschrijdend inzicht in de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008).

9.1 Overleg met bevolking (inspraak)

1. *Kinderdagverblijf Troetels, Voorbancken 10 c, Vinkeveen*

Reactie:

Het kinderdagverblijf is niet meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.

Heeft dit gevolgen voor mijn bedrijf?

Antwoord:

Een kinderdagverblijf is een bedrijventerreinvreemde activiteit. Dergelijk feitelijk bestaande activiteiten worden op de plankaarten opgenomen door middel van een nadere aanduiding. Ook voor het bestaande kinderdagverblijf Voorbancken 10 c te Vinkeveen zal een nadere aanduiding op de plankaart worden aangebracht.

Het feitelijk gebruik als kinderdagverblijf mag worden voortgezet. De bedrijfsvoering mag veranderen van eigenaar, mits er geen wijziging van activiteiten plaatsvindt. Het bedrijf mag echter niet worden uitgebreid. Bij feitelijke en duurzame beëindiging van de activiteiten (vaste jurisprudentie geeft hiervoor een termijn aan van 1,5 jaar) zijn burgemeester en wethouders bevoegd de nadere aanduiding te verwijderen (wijzigingsbevoegdheid). Dit zal altijd gebeuren in overleg met de belanghebbende(n).

2. *Vinken Beheer b.v., Voorbancken 12 d, Vinkeveen*

Reactie:

Het perceel Voorbancken 12 is gesplitst in 3 delen, t.w. 3 bedrijven met 3 bijbehorende woningen. Op de plankaart is slechts 1 woning aangegeven behorende bij het gehele perceel. Verzocht wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Ook is de huisnummering niet correct, maar dit is niet relevant voor het bestemmingsplan.

Antwoord:

Op de plankaarten zijn voor feitelijk bestaande bedrijfswoningen nadere aanduidingen "bw" opgenomen. Dit kunnen ter plaatse één of meerdere bedrijfswoning(en) zijn en deze verwijzen naar de, in de toelichting onder bijlage 7 Lijst met (bedrijfs-)woningen, per adres nader opgenomen (bedrijfs-)woningen. In deze lijst staat aangegeven, dat er ter plaatse 3 bedrijfswoningen bekend zijn, t.w. Voorbancken 12, 12 A en 12 B. Ook op de plankaart is ter plaatse driemaal een nadere aanduiding "bw" aangebracht. Het bestemmingsplan is hierdoor in overeenstemming met de feitelijke situatie.

De huisnummering is inderdaad niet correct. Volgens de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) zijn ter plaatse Voorbancken 12 A, 12 B en 12 E bewoond. De lijst onder bijlage 7 in de toelichting zal hierop worden aangepast.

3. *H. Brouwer, Productieweg 3, Mijdrecht*

Reactie:

Er is onvoldoende parkeerruimte op het bedrijventerrein. Er wordt in ieder geval onvoldoende gehandhaafd wat onjuist gebruik van de ruimte in de hand werkt.

Antwoord:

Het bestemmingsplan voorziet in voldoende parkeerruimte, maar het gebruik is niet af te dwingen. De problematiek is bekend bij de gemeente en in het kader van de revitalisering (handhaving) wordt hier aandacht aan besteed. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is het niet relevant.

4. *J.F.K. Jonas, Vermogenweg 11, Mijdrecht*

Reactie:

De huisnummers van de woningen aan de Vermogenweg zijn onduidelijk. Naar mijn mening worden er meer dan 6 panden bewoond.

Antwoord:

Vanuit veldonderzoek in 2006 zijn aan de Vermogenweg zeven bedrijfswoningen geïnventariseerd. Na dit onderzoek, maar voor de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit, is voor nog een woning bouwvergunning aangevraagd, welke inmiddels is verleend (Vermogenweg 5). Deze brengt het totaal op acht bedrijfswoningen. De plankaart evenals de lijst met (bedrijfs-)woningen zal hierop worden aangepast.

Vervolgreactie:

Als ik het bedrijfspand verkoop dan wil ik graag dat diegene die mijn pand koopt en er zijn bedrijf in uitoefent ook werkelijk in aanmerking komt om daar te wonen.

Antwoord:

Het bedrijf mag in combinatie met de bedrijfswoning veranderen van eigenaar. Het feitelijk gebruik van de bedrijfswoning mag worden voortgezet. Bij feitelijke en duurzame beëindiging van de bewoning (vaste jurisprudentie geeft hiervoor een termijn aan van 1,5 jaar) zijn burgemeester en wethouders bevoegd de nadere aanduiding voor de bedrijfswoning te verwijderen (wijzigingsbevoegdheid. Dit zal altijd gebeuren in overleg met de belanghebbende(n).

5. *OVB Consulting namens De Dukdalf Exploitatiemij. b.v., Constructieweg, Mijdrecht*

Reactie:

Er ontbreken bedrijfswoningen op het bedrijfsterrein van de voormalige betonfabriek v.d. Helm. Er zijn in 2007 op dit deel 2 bouwaanvragen ingediend voor bedrijfswoningen. Hiertegen zijn zienswijzen ingediend. Het betreft hier waarschijnlijk Constructieweg 90 t en 88.

Antwoord:

Na de inventarisatie, maar voor inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit, zijn nog bouwvergunningen verleend voor een bedrijfswoning aan de Constructieweg 88 t en 90 t. Deze twee bedrijfswoningen zullen op de plankaart evenals in de lijst met (bedrijfs-)woningen worden opgenomen.

6. *BOVA Holdingen/Bovrie Containerservice /Bovrie betonboringen b.v., Constructieweg 86, Mijdrecht*

Reactie:

Wij hebben een milieuvergunning en tien problemen met het verlenen van een nieuwe vergunning. Naast ons is medio 2007 een bedrijfswoning gekomen op 88t en 90. Hiertegen is door ons bezwaar gemaakt, maar hier werd gewoon vergunning verleend.

Wij voorzien hierdoor vooral problemen met een nieuw akoestisch rapport. De gemeente en de provincie hebben onze locatie in samenspraak bewerkstelligd. De bedrijfswoningen staan niet ingetekend.

Antwoord:

Overeenkomstig als antwoord op reactie 5.

7. *Goedhart Bouwmarkt Alphen a/d Rijn*

Reactie:

Graag vernemen wij of er op de locatie van RacePlanet en de locatie naast Karwei aan de Industrieweg eventueel een bouwmarkt mag worden gevestigd, zonder dat daar een vrijstellingsprocedure voor nodig is.

Antwoord:

Beide locaties hebben de bestemming 'Bedrijf - 2' (Bedrijf-Consument). Deze gronden zijn bestemd voor consumentgerichte bedrijven voor zover vallend in de categorieën 1 en 2 van de bij de planregels (voorschriften) behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast, dat detailhandelsvestigingen in volumineuze goederen, zoals bouwmarkten, worden toegestaan binnen deze bestemming.

8. *J. van Walraven Holding b.v., Industrieweg 5, Mijdrecht*

Reactie:

Wij zijn gevestigd aan de Industrieweg 5 en tekenen bezwaar aan tegen het feit, dat de bestemming van een deel van onze onderneming als "bedrijf" is aangemerkt, terwijl aan de gehele strook langs de Industrieweg – en dus ook slechts een deel van onze onderneming - als bestemming "Bedrijf – Consument" wordt toegekend. Wij zijn van mening, dat deze bestemming (Bedrijf-Consument) dient te worden doorgetrokken tot aan het begin van de Industrieweg, dus over een deel van ons bedrijf/perceel.

Antwoord:

Vanuit de gemeentelijke detailhandelsvisie wordt ingestemd met het verzoek. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

Vervolgreactie:

Wij tekenen bezwaar aan tegen het feit, dat aan een deel van ons huidige bedrijfsterrein een andere bedrijvencategorie wordt verbonden dan aan vrijwel alle andere percelen, inclusief een deel van onze eigen onderneming. Onze reguliere bedrijfsactiviteit is te kenmerken als stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijf en valt in SBI-code 284 (aldus de bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten). De categorie die hierbij hoort volgens deze bijlage is 4.1. Deze categorie zouden wij op ons gehele bedrijfsterrein van toepassing willen zien.

Antwoord:

Milieuzonering wordt bepaald door de gevoelige functies in en rondom een gebied, zoals woningen en woongebieden. Deze milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten (lijst van bedrijfstypen). Voor de indeling van deze Staat is gebruikgemaakt van de Standaard Bedrijfsindeling (SBI). In deze lijst zijn voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden vermeld, welke weer corresponderen met de verschillende milieucategorieën (binnen een richtafstand van b.v. 50 m geldt een

toegestane milieucategorie 3.1). De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die het bedrijf toelaat en het bouwvlak van de woning (hoofdgebouw) zoals opgenomen op de plankaart. Het kan dus voorkomen dat deze zones bestaande bedrijven en bedrijfskavels doorsnijden.

Onverkort vasthouden aan de milieuzonering zou inhouden, dat het bestaande bedrijf, waarbij het bedrijf b.v. valt in categorie 2, niet op de gehele kavel, c.q. in het gehele bedrijfsgebouw zijn activiteiten kan uitvoeren. Een dergelijke beperking kan gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering. Dit is in het plangebied voorkomen door een inventarisatie uit te voeren naar de gevestigde bedrijven. Voor zover het bedrijf in een zwaardere categorie valt dan ter plaatse toegestaan is een uitzonderingsregeling getroffen, zodat de bestaande bedrijfsvoering zodoende is toegestaan. Mocht het bedrijf op enig moment vertrekken, dan kan hiervoor een ander bedrijf in de plaats komen met dezelfde bedrijfsvoering. Indien een nieuw bedrijf wordt gevestigd dat niet dezelfde bedrijfsvoering heeft, zal in principe moeten worden voldaan aan de gegeven milieuzonering.

Deze bedrijven die "niet passen" zijn met een nadere aanduiding op de plankaart aangeduid. Uitbreidingsplannen, die de strijdigheid in milieutechnische zin vergroten, worden niet toegestaan. Indien mogelijk wordt altijd in overleg met de ondernemer/belanghebbende gezocht naar een praktische oplossing.

De bedrijfsactiviteit van Van Walraven Holding is te kenmerken als stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijf en valt in SBI-code 284 (aldus de bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten) met een bijbehorende categorie 4.1. Dit betekent, dat dit bedrijf (deels) niet passend is en met een nadere aanduiding 'sb-4' (vervaardiging metaalproducten) op de plankaart zal worden aangeduid. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

9. *v.o.f. J. Ende & Zoon, Nijverheidsweg 36-38, Mijdrecht*

Reactie:

In het voorontwerp is in bijlage 7 een lijst met bedrijfswoningen opgenomen. Hierin is onze bedrijfswoning aan de Nijverheidsweg 36 hs niet opgenomen. In de gemeentelijke basisadministratie is deze woningen aangemerkt als bedrijfswoning. Wij vragen u het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Antwoord:

De bedrijfswoning Nijverheidsweg 36 hs wordt op de plankaart en in de lijst met (bedrijfs-)woningen opgenomen.

10. *M. Treur, Energieweg 14, Mijdrecht*

Reactie:

Tijdens de voorlichtingsavond bleek, dat mijn (nood)woning + bedrijfshal niet op de plankaart staat vermeld. Het 1^e deel van de bouwaanvraag is goedgekeurd en afgegeven en ik heb een tijdelijke vergunning voor een noodwoning. Misschien berust dit op een misverstand, maar ik zou het wel graag opgehelderd zien om latere problemen te voorkomen.

Antwoord:

Voor de bedrijfswoning Energieweg 14 is in 2006 een bouwvergunning eerste fase verleend. Deze zal op de plankaart en in de lijst met (bedrijfs-)woningen worden opgenomen.

11. *Fit-inn sport & bodycentrum, Rendementsweg 10 a, Mijdrecht*

Reactie:

In 2006 heb ik in goed overleg met B&W een tijdelijke vergunning gekregen voor een sportcentrum aan de Rendementsweg 10 a (boven Seats and Sofas). Op 25 januari 2008 is opnieuw een vergunning afgegeven voor de duur van vijf jaar. In deze gewijzigde vergunning is aan mij de verplichting opgelegd zowel een lift als toilet voor invaliden aan te brengen dan wel deze voorzieningen te treffen. Mijn verzoek om een definitieve vergunning is na telefonisch contact afgewezen. Gezien de duur van de vergunning en de dermate grote investering is het niet rendabel om deze kosten te verrekenen.

Het komt mij bovendien vreemd voor, dat er maar voor vijf jaar vergunning is verleend. Voor mijn vorige locatie van mijn sportcentrum aan de Industrieweg (boven RacePlanet) was wel een definitieve vergunning verleend. Ik ben al 21 jaar ondernemer die een eigen sportcentrum in de gemeente De Ronde Venen exploiteert. Mijn sportcentrum heeft ook een belangrijke sociale en maatschappelijke functie binnen de gemeente, waar ook de hangeugd sporten. Voor deze laatste groep verstrekt de gemeente zelfs een subsidie zodat deze groep niet doelloos op straat rondzwerft.

Daarnaast is er geen overleg geweest tussen u en mij over het vestigen van een sportcentrum in het nog te bouwen zwembadcomplex. Ik ga er vanuit, dat de reeds verkregen vergunning hier buiten staat, maar ik ben het er niet mee eens, dat er geen definitieve vergunning wordt verleend.

Antwoord:

Een sportschool is een bedrijventerreinvreemde activiteit. Dergelijk feitelijk bestaande activiteiten worden op de plankaarten opgenomen door middel van een nadere aanduiding. Inmiddels is besloten voor de bestaande sportschool aan de Rendementsweg 10 a een definitieve vergunning te verlenen, zodat deze ook met een nadere aanduiding op de plankaart zal worden aangebracht.

Het feitelijk gebruik als sportschool mag worden voortgezet. De bedrijfsvoering mag veranderen van eigenaar, mits er geen wijziging van activiteiten plaatsvindt. Het bedrijf mag echter niet worden uitgebreid. Bij feitelijke en duurzame beëindiging van de activiteiten (vaste jurisprudentie geeft hiervoor een termijn aan van 1,5 jaar) zijn burgemeester en wethouders bevoegd de nadere aanduiding te verwijderen (wijzigingsbevoegdheid).

12. *Budo Ryu Blaauw, Industrieweg 38 d, Mijdrecht*

Reactie:

In het voorontwerpplan is de bestemming "sport" niet meer terug te vinden. Ik verzoek deze bestemming ter plaatse op te nemen.

Antwoord:

Overeenkomstig als antwoord op reactie 11. Ook voor de bestaande sportschool Industrieweg 38 d zal een nadere aanduiding op de plankaart worden aangebracht.

13. *Technisch installatieburo G.J. van Zijtveld b.v., Constructieweg 14, Mijdrecht*

Reactie:

Op de plankaart ontbreekt een bedrijfswoning Constructieweg 14.

Antwoord:

Deze bedrijfswoning Constructieweg 14 wordt op de plankaart en in de lijst met (bedrijfs-)woningen opgenomen.

Vervolgreactie:

Ik wil graag commentaar geven op de geluidsnota. Ik vind het als ondernemer/bewoner niet correct, dat de geluidsnorm naar boven toe wordt bijgesteld.

Antwoord:

De geluidsnota is inmiddels door de raad vastgesteld en hiervoor is een zelfstandige procedure doorlopen. Om de relatie met het bestemmingsplan kenbaar te maken is ervoor gekozen om deze integraal in de bijlage van de toelichting op te nemen. Deze nota staat niet meer ter discussie.

14. *H.J. van Schaick, Industrieweg 35, Mijdrecht*

Reactie:

Ik verzoek het ingetekende water op de plankaart ten zuiden van de percelen Industrieweg 33 en 35 te verwijderen. Er is daar geen water. Ook verzoek ik om het getekende water aan de oostzijde van mijn perceel en de getekende waterpartijen in de hoeken Genieweg/Industrieweg te tekenen zoals de huidige situatie dat laat zien.

Antwoord:

Dit deel van het plangebied (MOB complex) is inderdaad nog niet juist opgenomen. Het bestemmingsplan wordt hier nog op aangepast.

1^e Vervolgreactie:

Ik verzoek om mijn bedrijfspand, waarvoor op 18 april 2008 vergunning is verleend onder nummer 2006/095, in te tekenen op de plankaart.

Ook verzoek ik om mijn woning in te tekenen, rekening houdend met de aanbouw waarvoor bouwvergunning is verleend onder nummer 2006/0418.

Antwoord:

Voor het opstellen van een bestemmingsplankaart wordt gebruik gemaakt van een GBKN-ondergrond. De op dat moment aanwezige bebouwing staat op deze ondergrond aangegeven. Het kan dus voorkomen, dat nadien vergunde bebouwing niet op de plankaart staat aangegeven. In dit bestemmingsplan is een maximum toegestaan percentage opgenomen voor bebouwing. Dit percentage wordt berekend over het totale bedrijfsperceel. Bij nieuwe aanvragen zal het percentage aanwezige bebouwing worden getoetst aan de hand van de recentste gegevens uit het kadaster. Het is dus niet noodzakelijk bedrijfsgebouwen apart op de plankaart aan te geven.

Op het perceel is een bedrijfswoning aanwezig. Deze is op de plankaart met een nadere aanduiding "bw" en in de lijst van (bedrijfs-)woningen in de toelichting opgenomen. Het bestemmingsplan is hierdoor in overeenstemming met de feitelijke situatie.

2^e Vervolgreactie:

In het oude bestemmingsplan "MOB complex" had mijn woning en ondergrond een woonbestemming. Ik ben het er niet mee eens om deze bestemming te wijzigen in "bedrijfswoning". Ik verzoek u om de bestemming "wonen" aan te houden. De begrenzing dient te lopen tot de gevel van het bedrijfspand (2006/095).

Antwoord:

Door de Raad van State is het provinciaal goedkeuringsbesluit voor het bestemmingsplan "MOB-complex" vernietigd, waardoor het bestemmingsplan niet in werking is getreden. Hieraan kunnen dus ook geen rechten worden ontleend. In het, hierdoor nog steeds, vigerende bestemmingsplan "Proostdijland c.a." geldt voor het perceel een bedrijvenbestemming met de mogelijkheid voor een dienstwoning (bedrijfswoning). De woning wordt ook als zodanig gebruikt (behorende bij Timmerbedrijf Van Schaik). Er is hier dus geen sprake van een wijziging.

3^e Vervolgreactie:

In het oude bestemmingsplan "MOB complex" is voor de gronden grenzende aan de Industrieweg en grenzende aan de percelen Industrieweg 33 en 35 een maximaal bouwpercentage van 70 weergegeven. Ik verzoek om wederom dit percentage op te nemen in het voorontwerpbestemmingsplan. Ook verzoek ik om in artikel 4, lid 2 a, duidelijk te definiëren wat de voorste perceelsgrens is en ten aanzien van de bebouwing zijdelings perceelsgrenzen op te nemen met een minimale bebouwingsvrije zone van 5 m (conform het oude bestemmingsplan). Dit is belangrijk in verband met voorkomen van brandoverslag en schaduwwerking voor burgerwoningen.

Antwoord:

In de voorschriften van het bestemmingsplan zal voor het plangebied ten noorden van de Industrieweg een maximaal bebouwingspercentage van 70% en ten zuiden van de Industrieweg een maximaal bebouwingspercentage van 75% worden opgenomen. Er zal een nadere omschrijving worden opgenomen van het begrip "voorste perceelsgrens".

Ook wordt een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens opgenomen in het bestemmingsplan.

4^e Vervolgreactie:

Het plangebied kent een verhoogd risico op wateroverlast. Het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht heeft als beleid dat minimaal tien procent van de toename van verhard terrein gecompenseerd dient te worden met ruimte voor waterberging. In de oude bestemmingsplannen "MOB complex" en "Werkeiland" was hier geen rekening mee gehouden. Er is nog steeds sprake van toename van verhard terrein. U dient het beleid van het Hoogheemraadschap als uitgangspunt te hanteren. Gelieve hier invulling aan te geven.

Antwoord:

In de paragraaf Water (5.7 van de toelichting) wordt uitvoerig ingegaan op o.a. normstelling en beleid en op de regionale-lokale waterhuishouding. Bij het opstellen van

bestemmingsplan is hierover al in een heel vroeg stadium overleg met de waterbeheerders, zoals het Hoogheemraadschap en Waternet. De waterparagraaf wordt ook in overleg met de waterbeheerders opgesteld.

15. *Architekten- en ingenieursbureau H.W. van der Laan b.v., Veenweg 149, Mijdrecht*
Reactie:

De op het perceel Veenweg 160 aanwezige burgerwoning is niet ingetekend. Wij verzoeken dit te corrigeren met een woninginhoud van 600 m³ en 50 m² bijgebouw. Over dit perceel is in het verleden overleg geweest met BWT om deze woning als bedrijfswoning te bestemmen. Destijds is aangegeven, dat daar namens de gemeente aan meegewerkt kan worden.

Antwoord:

Het bedoelde perceel is bij de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noord Oost" van goedkeuring onthouden. Dit betekent, dat ter plaatse nog steeds het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Mijdrecht" geldend is met de bestemming "agrarisch gebied". Destijds is bouwvergunning verleend voor een dierenpension met dienstwoning. Deze bedrijfswoning Veenweg 160 wordt op de plankaart met een nadere aanduiding en in de lijst met (bedrijfs-)woningen opgenomen.

1^e Vervolgreactie:

De op de kaart aanwezige sloot tussen perceel Veenweg 160 en de Veenweg (zuidzijde) is met ontheffing van het Waterschap gedempt en dus niet meer aanwezig. Wij verzoeken dit op de kaart aan te passen.

Antwoord:

Deze sloot is inderdaad niet meer aanwezig. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

16. *V.o.f. van Rijn, Rendementsweg 20 a, Mijdrecht*

Reactie:

Boven de Rendementsweg 20 a is een bedrijfswoning gevestigd (Rendementsweg 20 d). Ook is boven Rendementsweg 20 a een kantoor gevestigd (Rendementsweg 20 e). Beide staan niet ingetekend op de plankaart.

Antwoord:

De bedrijfswoning Rendementsweg 20 d is inderdaad vergund en wordt op de plankaart en in de lijst met (bedrijfs-)woningen opgenomen. Kantoren behorende bij een bedrijf zijn in overeenstemming met het bestemmingsplan en worden dan ook niet nader aangeduid.

17. *Vinken Vastgoed b.v. Vinkeveen namens R. Hendriks, Industrieweg 46 a, Mijdrecht.*

Reactie:

In het pand aan de Industrieweg 46 a is een bedrijf gevestigd, waarbij de behorende bedrijfswoning niet als zodanig wordt bewoond. De huidige huurder gaat het pand per 1 maart a.s. verlaten. De toekomstige huurder zal de bij het bedrijf behorende bedrijfswoning mogelijk gaan betrekken. Het pand is destijds aangekocht door de heer Hendriks, als zijnde bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning. Wij verzoeken de bestemming terug te brengen naar de bestemming "bedrijf met bedrijfswoning".

Antwoord:

Ook uit een tweede onderzoek in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA), de Onroerende Zaak Belasting (OZB) en de administratie verleende bouwvergunningen blijkt niet, dat er op het onderhavige perceel een bedrijfswoning aanwezig is.

18. *Van Schie Vastgoed b.v., Constructieweg 100, Mijdrecht*

Reactie:

De kadastrale ondergrond geeft niet de huidige bebouwing/percelen weer.

Antwoord:

Overeenkomstig als antwoord op 1^e vervolgreactie 14.

1^e Vervolgreactie:

Voor ontsluiting van ons complex aan de Constructieweg is één toegang(-sbrug) getekend terwijl sprake is van twee vergunde toegang(-sbrugg-)en.
De slootbreedte ten westen van ons hoofdgebouw is onjuist, want deze is identiek aan de slootbreedte ten oosten.

Antwoord:

Dit deel van het plangebied (MOB complex) is inderdaad nog niet juist opgenomen.

2^e Vervolgreactie:

De brandweeraanvalsroute noord/zuid ontbreekt. Wij stellen voor de huidige aanvalsroute over de middensloot te vervangen door een overkluizing ongeveer halverwege de sloot die ons noord- en zuiddeel aan Genieweg verbindt. Dat vergemakkelijkt doorgangsafspraken met brandweer (één sleutelhouder).

Antwoord:

Dit deel van het plangebied (MOB complex) is inderdaad nog niet juist opgenomen.

3^e Vervolgreactie:

Wij constateren dat op grond van artikel 3, lid 1, onze locatie is bestemd voor B5, resp. B4, wat tegemoet komt aan door ons gewenste bedrijfsvoering, namelijk toestaan van open opslag en behandeling van grond-/bouwstof en bouw materiaal.

Antwoord:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

4^e Vervolgreactie:

Artikel 3, lid 2, duidt bouwhoogten van bouwwerken geen gebouwen zijnde. Ons inziens ontbreken in overzicht 1 t/m 5 vaste grondgebonden transportconstructies voor bij onze bedrijfsvoering gebruikelijk transport van open opgeslagen stoffen en materialen op onze locaties. Wij verzoeken daarom aan genoemde bouwwerken toe te voegen: 6.15 m voor grondgebonden transportmiddelen. Deze hoogte is gerelateerd aan toegestane bouwhoogten zodat deze constructies niet domineren binnen de beoogde beeldkwaliteit.

Antwoord:

Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast, dat een grondgebonden transportconstructie van maximaal 7 m (overeenkomstig de toegestane hoogte voor palen en masten) wordt toegestaan.

19. *C.B.P. Koek, Constructieweg 40, Mijdrecht*

Reactie:

Op de plankaart staat de bebouwing niet juist ingetekend. Ik verwijs hiervoor naar onlangs op het gemeentehuis afgegeven tekeningen.

Antwoord:

Overeenkomstig als antwoord op 1^e vervolgreactie 14.

1^e Vervolgreactie:

In een grote straal rondom mijn percelen zijn bedrijven gepland en ook toegestaan in de milieucategorie 5, terwijl ik met de gemeente en de provincie al enkele jaren aan het corresponderen ben waarin sprake is van de milieucategorie 3 en 4. De gemeente stelt zelfs, dat de werkzaamheden uit de milieucategorie 4 op grond van het (bestaande) bestemmingsplan zijn toegestaan. Ook geeft de gemeente aan, dat op het moment dat het bestemmingsplan "MOB complex" in werking treedt werkzaamheden uit de milieucategorie 4 (dus geen 5) op grond van dat bestemmingsplan niet langer zijn toegestaan. Dit staat nog los van het feit, dat op grond van het overgangsrecht de werkzaamheden die worden uitgeoefend ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "MOB complex" mogen worden voortgezet doch niet mogen worden uitgebreid of geïntensiveerd.

Antwoord:

Door de Raad van State is het goedkeuringsbesluit voor het bestemmingsplan "MOB-complex" vernietigd, waardoor het bestemmingsplan niet in werking is getreden. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Voor dat deelgebied is nog steeds het bestemmingsplan "Proostdijland c.a." vigerend.

Om er voor te zorgen dat gevestigde bedrijven geen overlast kunnen veroorzaken voor de omgeving is er voor gekozen een milieuzonering voor het gebied op te stellen. Milieuzonering wordt bepaald door de gevoelige functies in en rondom een gebied, zoals woningen en woongebieden. Voor dit deel van het plangebied is gezoneerd vanuit de burgerwoning aan de Industrieweg. Deze milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten (lijst van bedrijfstypen). Voor de indeling van deze Staat is gebruikgemaakt van de Standaard Bedrijfsindeling (SBI). In deze lijst zijn voor een groot aantal bedrijfstypen en –activiteiten richtafstanden vermeld, welke weer corresponderen met de verschillende milieucategorieën (binnen een richtafstand van b.v. 50 m geldt een toegestane milieucategorie 3.1). De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die het bedrijf toelaat en het bouwvlak van de woning (hoofdgebouw) zoals opgenomen op de plankaart.

Op basis van deze toegepaste milieuzonering zijn er binnen dit deel van het plangebied bedrijven toegestaan tot een maximale categorie 5.

2^e Vervolgreactie:

De gemeenteraad heeft op 24 oktober 1989 het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noord-Oost" vastgesteld en GS van Utrecht hebben op 12 juni 1990 hun goedkeuring hieraan gegeven. De Raad van State heeft in maart 1991, in het kader van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noord-Oost", laten weten, dat het om een bestemmingsplan gaat met een bestemming bedrijfsdoeleinden B1/B2 waarop diverse vast omschreven bestemmingen zijn toegestaan van bedrijven die voorkomen in de milieucategorie 2 t/m 3.

Vrijwel alle gronden in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noord-Oost" zijn bestemd als Bedrijfsdoeleinden B1 (milieucategorie 1 t/m 4) en B2 (milieucategorie 1 t/m 3) en de vestiging van A-inrichtingen zijn op het gehele terrein uitgesloten, m.a.w. dus geen categorie 5.

Antwoord:

Bij inwerkingtreding van het voorliggende bestemmingsplan komen de, binnen het plangebied, "oude" vigerende bestemmingsplannen te vervallen, dus ook het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noord-Oost". Nieuwe bestemmingsplannen dienen te voldoen aan de dan geldende wet- en regelgeving, zoals de hierboven omschreven verplichting tot milieuzoneringen, bedrijfstyperingen en richtafstanden.

3^e Vervolgreactie:

Ik heb toestemming gekregen voor het bouwen van kantoorruimten en een inpandige woning die nu, mede door de vestiging van de bedrijven van J. van Schie b.v. en de uitbreiding van De Dukdalf, beide met diverse activiteiten, waaronder werkzaamheden vallend onder de milieucategorie 5, niet of uiterst moeilijk te verhuren zijn, met voor mij alle financiële gevolgen van dien. Door deze ontwikkelingen, welke blijkbaar al lange tijd bij de gemeente bekend zijn, komt de waarde van mijn onroerend goed sterk onder druk te staan.

Antwoord:

Een bedrijfswoning is een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van het huishouden van een persoon, wiens huishouding daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht. Een bedrijfswoning mag dus niet voor een andere bestemming (burgerbewoning) worden gebruikt. Bewoners van bedrijfswoningen vestigen zich bewust op een bedrijventerrein, wetende dat hierbij hinder kan optreden door bedrijven.

4^e Vervolgreactie:

Ik zal de gemeente aansprakelijk houden voor alle verhalen die mij door de gemeente zijn verteld c.q. geschreven en die niet overeenkomstig de al enkele jaren bekend zijnde plannen zijn gedaan.

Antwoord:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

20.

Roké motors, Ondernemingsweg 9, Mijdrecht

Reactie:

Ons bedrijf staat niet juist op de plankaart. Wij zijn een motor/bromfietszaak en doen dus aan particuliere verkoop. Toch is ons bedrijf niet roze gekleurd (red. bestemming "Bedrijf-Consument") op de plankaart, wat volgens mij wel moet.

Antwoord:

Het perceel ligt binnen de bestemming "Bedrijf". Binnen deze bestemming is geen detailhandel toegestaan. Feitelijk bestaande bedrijven, die strijdig zijn met de bestemming waar zij gevestigd zijn, worden met een nadere aanduiding op de plankaart aangegeven. De bestaande bedrijfsvoering is zodoende toegestaan. Mocht het bedrijf op enig moment vertrekken, dan kan hiervoor een ander bedrijf in de plaats komen met dezelfde bedrijfsvoering. Indien een nieuw bedrijf wordt gevestigd dat niet dezelfde

bedrijfsvoering heeft, zal in principe moeten worden voldaan aan de geldende bestemming. Dit feitelijk bestaand bedrijf wordt met een nadere aanduiding op de plankaart opgenomen.

1^e Vervolgreactie:

De bedrijfswoning boven ons pand is vergeten op de plankaart te zetten. (Ondernemingsweg 9 hs, bewoond door A. Kentrop als mede-eigenaar).

Antwoord:

In de toelichting is in bijlage 7 een lijst met (bedrijfs-)woningen opgenomen. In deze lijst staat aangegeven, dat er ter plaatse een bedrijfswoning bekend is en ook op de plankaart is ter plaatse een nadere aanduiding "bw" aangebracht. Het bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de feitelijke situatie.

2^e Vervolgreactie:

Een deel van het perceel valt binnen de categorie 4 en een deel binnen de categorie 5. Ik zou liever zien, dat ons gehele terrein wordt ingedeeld in categorie 5 zodat wij in de toekomst gemakkelijker onze werkzaamheden zouden kunnen uitbreiden, ook bij eventuele verkoop is het voor de koper duidelijker wat wel en wat niet mag op het terrein.

Antwoord:

Milieuozonering wordt bepaald door de gevoelige functies in en rondom een gebied, zoals woningen en woongebieden. Deze milieuozonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten (lijst van bedrijfstypen). Voor de indeling van deze Staat is gebruikgemaakt van de Standaard Bedrijfsindeling (SBI). In deze lijst zijn voor een groot aantal bedrijfstypen en –activiteiten richtafstanden vermeld, welke weer corresponderen met de verschillende milieucategorieën (binnen een richtafstand van b.v. 50 m geldt een toegestane milieucategorie 3.1). De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die het bedrijf toelaat en het bouwvlak van de woning (hoofdgebouw) zoals opgenomen op de plankaart. Het kan dus voorkomen dat deze zones bestaande bedrijven en bedrijfskavels doorsnijden.

21. *F.M. van Rossum Mijdrecht namens b.v. Tentego, Nijverheidsweg 11 t/m 15, Mijdrecht.*

Reactie:

Tentego is een fabriek voor de productie van melkvervangende producten met SBI-code 1551, nr. 1 = milieucategorie 5,1 en SBI-code 1571, nr. 5 = milieucategorie 4,1. Het is tevens zeer waarschijnlijk, dat in de nabije toekomst ook de producten genoemd onder SBI-code 1571, nr. 2 = milieucategorie 5,2 opnieuw worden verwerkt (deze verwerking is in 1996 gestopt). Op de plankaart is ter plaatse van het bedrijf bedrijfscategorie 4 aangegeven. Ik verzoek u deze te wijzigen in bedrijfscategorie 5.

Antwoord:

Overeenkomstig als antwoord op vervolgreactie 8.

Voor de Nijverheidsweg 11 t/m 15 geldt een milieuozonering bestemd voor bedrijven tot en met een maximale bedrijfscategorie 4. De bedrijfsactiviteiten van Tentego vallen deels in de bedrijfscategorie 4.1 en deels in de bedrijfscategorie 5.1. Dit betekent, dat dit bedrijf (deels) niet passend is en met een nadere aanduiding op de plankaart zal worden aangeduid. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Vervolgreactie:

De opslag van grondstoffen alsmede het gereed product vindt plaats in de fabriek (silohuis). Het is voor ons van belang, dat de silocapaciteit maximaal is en gezien de beperkte ruimte op het terrein is het voor eventuele uitbreiding van het silohuis noodzakelijk deze zo hoog mogelijk te maken. Hiervoor is een bouwhoogte van 20 meter noodzakelijk. De in het voorontwerpplan genoemde maximale hoogte van 15 meter is niet toereikend. Wij verzoeken deze toegestane bouwhoogte te wijzigen in 20 meter.

Antwoord:

Uit stedenbouwkundig oogpunt blijft de toegestane maximale bouwhoogte van maximaal 15 m gehandhaafd. In het bestemmingsplan is een algemene vrijstellingsbepaling opgenomen voor het afwijken van de in het plan voorgeschreven hoogtematen met ten hoogste 10%, indien zulks in verband met de realisering van een bouwplan noodzakelijk is.

22. *Memid Investments b.v., Groot Mijdrechtstraat 11, Mijdrecht mede namens bouwbedrijf Midreth b.v., Midreth Real Estate b.v.*

Reactie:

De in het geldende bestemmingsplan "Werkeiland" opgenomen eis, dat er alleen lokale industriële bedrijven zijn toegestaan, maakt een rendabele ontwikkeling moeilijk. Het voorontwerp is op dit punt een verbetering, maar sluit nog niet aan op de vraag uit de markt. Er is genoemd, dat de potentie van het gebied "Werkeiland" en dan met name langs de N201 als zichtlocatie moet worden benut door onder meer showroomachtige bedrijven, panden met een kantoorachtige uitstraling en consumentgerichte activiteiten toe te staan. In de voorschriften en op de plankaart lijkt dit echter niet te zijn uitgewerkt. Verzocht wordt het plan zodanig aan te passen, dat wordt aangesloten op de ontwikkelingsvisie en de vraag vanuit de markt.

Antwoord:

In de ontwikkelingsvisie van de gemeente is aangegeven, dat het, overeenkomstig de uitgangspunten in het beeldkwaliteitsplan voor het bestemmingsplan "Werkeiland", van belang is dat de zichtlocaties langs de N201 worden gevuld met showroomachtige bedrijven en/of panden met een kantoorachtige uitstraling. De doelstellingen in het beeldkwaliteitsplan voor "Werkeiland" zijn dan ook ongewijzigd opgenomen en gewaarborgd in het nieuwe beeldkwaliteitsplan voor het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen".

Bedoelde gronden binnen het deelgebied "Werkeiland" hebben de bestemming "Bedrijf (B)". Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven behorende bij de Staat van bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 4. Bestemmingsplannen voeren toelatingsplanologie. Het kenmerk van toelatingsplanologie is, dat uitgegaan wordt van wat mag en kan volgens de regels die deze waarden beschermen. Typering van bebouwing opnemen in het bestemmingsplan zou een beknopting inhouden van het meest doelmatige gebruik.

1^e Vervolgreactie:

De in het bestemmingsplan "Werkeiland" opgenomen differentiatievlakken zorgen in de uitvoerbaarheid van de bouwplannen voor knelpunten. Het realiseren van gebouwen op de nog te bepalen watergrens is zonder meer mogelijk. Het realiseren van gebouwen met onderdoorgangen voor water blijkt echter niet of nauwelijks uitvoerbaar te zijn

gezien de eisen die de waterbeheerder stelt aan ruimte voor onderhoud en beheer van het water. Verzocht wordt hier in de planvorming rekening mee te houden en te bevestigen dat het ter plaatse van de differentiatievlakken niet verplicht is om de gebouwen met een onderdoorgang voor water te realiseren.

Antwoord:

Voor de ontwikkeling van "Werkeiland" is destijds een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin staat o.a. vermeld, dat *het "Werkeiland" onderdeel uitmaakt van een nieuw te ontwikkelen parklandschap (Marickenland) welk wordt gekarakteriseerd door grote watervlakken, brede watergangen en eilanden met natuurlijke oevers. De verkavelingsstructuur van het huidige noord-zuidgerichte slagenlandschap wordt in hoge mate gerespecteerd. Het "Werkeiland" is vormgegeven als een eiland, omringd door brede waterpartijen met royale natuurlijke oevers. Met name aan de noordzijde naar de N201 en aan de zuidzijde zijn zichtlocaties gesitueerd; de bebouwing moet daar een hoge architectonische uitstraling hebben. De hoogwaardige beeldkwaliteit wordt benadrukt doordat de gebouwen deels in het water moeten worden gesitueerd. De bedrijfsbebouwing in dit deelgebied is gezichtsbepalend. De bestaande uitgangspunten voor de beeldkwaliteit blijven ook in dit voorliggende bestemmingsplan gehandhaafd en zijn ook als zodanig bekrachtigd in het beeldkwaliteitsplan "Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen".*

2^e Vervolgreactie:

Een metaalverwerkingsbedrijf brengt in de regel een zeer zware milieubelasting met zich mee, met name op het gebied van geluidhinder. In de ontwikkelingsvisie van de gemeente worden onder meer de groei in handel, zakelijke dienstverlening en de vestiging van perifere en grootschalige detailhandel als kansen genoemd. De vestiging van niet-representatieve bedrijven met een zware milieubelasting als dat van Pothuizen past niet binnen deze ontwikkelingsvisie. Hoewel kantoren en consumentgerichte bedrijven niet "geluidsgevoelig" zijn in de zin van de Wet geluidhinder, betekent dit immers nog niet dat de geluidshinder ter plaatse per definitie aanvaardbaar is. Gezien de korte afstand tussen het terrein van Pothuizen en onder meer de gevels van het kantoor van Memid, zal een onaanvaardbare geluidsbelasting ontstaan. Memid stelt zich op het standpunt, zeker nu blijkt dat de verhuizing van Pothuizen niet zo urgent is als aanvankelijk werd gesteld, om een zorgvuldig en objectief onderzoek naar andere, wel geschikte locaties.

Verzocht wordt te bevestigen dat bedrijven die een onaanvaardbare milieuhinder opleveren voor de omgeving expliciet niet worden toegestaan en dat de verplaatsing van het huidige bedrijf van Pothuizen naar het bedrijventerrein niet wordt mogelijk gemaakt.

Antwoord:

De ontwikkelingsvisie van de gemeente is vertaald in het onderhavige bestemmingsplan. Om er voor te zorgen dat gevestigde bedrijven geen overlast kunnen veroorzaken voor de omgeving is er voor gekozen een milieuzonering voor het gebied op te stellen. Milieuzonering wordt bepaald door de gevoelige functies in en rondom een gebied, zoals woningen en woongebieden. Een bedrijf dat zich wil nieuwvestigen op het bedrijventerrein zal in zijn bedrijfsactiviteiten moeten voldoen aan de richtlijnen zoals deze gelden voor de ter plaatse geldende milieuzonering.

Voor het vestigen van het bedrijf Pothuizen b.v. is een bouwvergunning eerste fase en een milieuvergunning aangevraagd. Deze aanvragen doorlopen een zelfstandige procedure met een aparte mogelijkheid voor bezwaar en beroep.

3^e Vervolgreactie:

In de bij de planvoorschriften behorende Staat van bedrijfsactiviteiten lijken dezelfde activiteiten meerdere keren te zijn genoemd. Verzocht wordt dit aan te passen.

Antwoord:

De Staat is inderdaad meerdere keren opgenomen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

23. *Wieringa Advocaten namens Memid Investments b.v., bouwbedrijf Midreth b.v. en Midreth Real Estate b.v., Groot Mijdrechtstraat 11, Mijdrecht*

Reactie:

Overeenkomstig reactie 22.

Antwoord

Overeenkomstig antwoord 22.

24. *Brouwer Transport b.v., Constructieweg 20, Mijdrecht.*

Reactie:

Op de tekening genoemd in figuur 3 op pagina 14 is de situatie anders weergegeven dan het feitelijk is. Er zijn aan de Vermogenweg minder bedrijfswoningen aanwezig. Naar onze mening is zeker één pand niet bewoond. Verzocht wordt dan ook de tabel op pagina 28 te herzien.

Antwoord:

Overeenkomstig als antwoord op reactie 4.

De genoemde tabel op pagina 28 betreft een lijst met bedrijfswoningen naast bedrijven cat. 3.2 of hoger en is ten aanzien van de inhoud van deze reactie niet ter zake doende.

1^e Vervolgreactie:

Op de plankaart en in de toelichting ontbreekt het Bevi-bedrijf "Brouwer Distributiecentrum", Communicatieweg 24. Dit distributiecentrum beschikt over een milieuvergunning. Er vindt opslag plaats van meer dan 10.000 kg gevaarlijke stoffen, waardoor sprake is van een Bevi-bedrijf.

Brouwer Transport en Logistiek B.V. gaat verhuizen naar Vermogenweg 8, waarvoor inmiddels een ontwerpbeschikking Wet Milieubeheer is verstrekt voor het in werking hebben van een transportbedrijf annex logistiek centrum. Onderdeel van dit bedrijf is de opslag van gevaarlijke stoffen in verpakkingen in hoeveelheden groter dan 10 ton.

Antwoord:

Het distributiecentrum aan de Communicatieweg 24 zal met een nadere aanduiding voor een Bevi-inrichting op de plankaart worden opgenomen.

Voor de nieuwe locatie aan de Vermogenweg is het bedrijf met een aanduiding "bevi" op de plankaart opgenomen. In de toelichting (par. 5.5.1) wordt nog een nadere omschrijving van beide bedrijven als Bevi inrichting opgenomen.

2^e Vervolgreactie:

Wij willen onder uw aandacht brengen dat het beeldkwaliteitsplan voor het “Werkeiland” niet in het bestemmingsplan is opgenomen. Wij vernemen graag van u of dit aspect in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Antwoord:

Het beeldkwaliteitsplan voor het bestemmingsplan “Werkeiland” wordt overgenomen en gewaarborgd in het beeldkwaliteitsplan voor het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen”.

25. *Projectbureau Buis Pomona, Aalsmeer namens de heer J.G. Peek, perceel Wilnis sectie A nr. 4237.*

Reactie:

De heer Peek heeft van het genoemde perceel het economische eigendom en de ontwikkelaar het juridische eigendom. Het gehele perceel blijkt in het vigerende bestemmingsplan “Werkeiland” als differentiatievlak water te zijn bestemd. Bovendien heeft de heer Peek vernomen, dat waterberging van overige percelen grond op het Werkeiland op zijn perceel wordt gecompenseerd. De heer Peek heeft om die reden ernstige bezwaren tegen de bestemming van water op zijn perceel in het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen en verzoekt slechts 250 m² (10%) van zijn perceel met de bestemming water/differentiatievlak water aan te duiden.

Antwoord:

Voor de ontwikkeling van “Werkeiland” is destijds een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin staat o.a. vermeld, dat *het “Werkeiland” onderdeel uitmaakt van een nieuw te ontwikkelen parklandschap (Marickenland) welk wordt gekarakteriseerd door grote watervlakken, brede watergangen en eilanden met natuurlijke oevers. Het “Werkeiland” is vormgegeven als een eiland, omringd door brede waterpartijen met royale natuurlijke oevers. Met name aan de noordzijde naar de N201 en aan de zuidzijde zijn zichtlocaties gesitueerd; de bebouwing moet daar een hoge architectonische uitstraling hebben. De hoogwaardige beeldkwaliteit wordt benadrukt doordat de gebouwen deels in het water moeten worden gesitueerd.* De bedrijfsbebouwing in dit deelgebied is gezichtsbepalend. De bestaande uitgangspunten voor de beeldkwaliteit blijven ook in dit voorliggende bestemmingsplan gehandhaafd en zijn ook als zodanig bekrachtigd in het beeldkwaliteitsplan “Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen”.

1^e Vervolgreactie:

In een exploitatieovereenkomst, die gesloten is tussen de gemeente en Memid voor het bestemmingsplan “Werkeiland”, is het perceel van de heer Peek niet opgenomen t.b.v. exploitatie en aanleg van voorzieningen van openbaar nut en in een aanvraag tot ontgronding van Bouwbedrijf Midreth b.v. bij GS van Utrecht. Het perceel van de heer Peek is door Memid, zonder zijn medeweten, meegenomen in een aanvraag om ontheffing van de Keur.

Antwoord:

De bedoelde gesloten exploitatieovereenkomst staat niet ter discussie en is planologisch en dus in deze bestemmingsplanprocedure niet relevant. Dit geldt ook voor een aanvraag in het kader van het Keur.

2^e Vervolgreactie:

In de beleidsnota "Inrichting, gebruik en onderhoud van wateren en oevers" van het Hoogheemraadschap Gooi en Vecht d.d. 9 maart 2006, staat onder meer genoemd, dat bij de aanleg van 1.000 m² of meer verhard oppervlak in stedelijk gebied minimaal 10% ingericht dient te worden voor extra waterberging.

Antwoord:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

26. *Verrijn Stuart Bouw b.v., Voorbancken 12 d, Vinkeveen.*

Reactie:

Er wordt bezwaar gemaakt tegen de voorgenomen wijzigingen ten aanzien van het uitsterfbeleid van de bedrijfswoningen. Het pand zal op termijn onverkoopbaar zijn, indien mocht blijken dat er geen directe noodzaak is om bij het bedrijf te wonen. De bedrijfswoning is juist gecreëerd om meerwaarde van het pand te verkrijgen.

Antwoord:

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht een bestemmingsregeling te treffen die recht doet aan de gevestigde bedrijven, maar ook garanties geeft voor een goede kwaliteit van de leefomgeving. Deze verplichting geldt niet alleen voor het bedrijventerrein in Mijdrecht, maar ook voor Voorbancken.

In het nu nog vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1972" heeft het gebied Voorbancken de bestemming "handel en nijverheid". Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven met daarbij behorende bouwwerken waaronder een dienstwoning. De definitie in het bestemmingsplan voor een dienstwoning is als volgt: *"Een dienstwoning is bestemd voor (het gezin van) een persoon wiens huisvesting, gelet op de bestemming of feitelijk gebruik, noodzakelijk is."* Ook in de, door het college in 2007 vastgestelde, "Notitie bedrijfswoningen" is een aantal criteria opgenomen waaraan een bedrijfswoning moet voldoen. Ook in het voorliggende bestemmingsplan is aangegeven, dat *een bedrijfswoning een woning in of bij een gebouw of op een terrein is, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van het huishouden van een persoon, wiens huishouding daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht.*

Hieruit blijkt, dat een bedrijfswoning altijd heeft behoord bij een bedrijf en dat het nooit is toegestaan deze separaat van het bedrijf te verkopen dan wel in gebruik te nemen (verhuurd). Het betreft hier dus niet het wegnemen van een recht.

In het bestemmingsplan is het huidige feitelijk gebruik opgenomen. Alle feitelijk bestaande bedrijfswoningen op Voorbancken zijn als zodanig vergund en op de plankaart met een nadere aanduiding "bw" opgenomen. Dit feitelijke gebruik mag worden voortgezet. De bedrijfsvoering mag, inclusief de bedrijfswoning, worden verkocht en ook dan mag het feitelijk gebruik worden voortgezet. Bij duurzame beëindiging van het feitelijk gebruik kunnen burgemeester en wethouders besluiten de nadere aanduiding (bw) van de plankaart te verwijderen. Dit laatste gebeurt altijd in overleg met de belanghebbende(n). Alleen aanvragen voor nieuwe bedrijfswoningen worden niet meer gehonoreerd.

Vervolgreactie:

Ten aanzien van de ontsluiting van het bedrijventerrein Voorbancken wordt opgemerkt, dat door het parkeren van vrachtwagens langs Voorbancken de bereikbaarheid ernstig wordt gehinderd. Met de bouw van Westerheul IV zal de bereikbaarheid verder verslechteren. De weg Voorbancken is door de bouw van de woningen absoluut niet toereikend voor zoveel verkeer.

Antwoord:

Er vindt geen toename plaats van zwaarder verkeer op de toegangsweg naar Voorbancken. Voor de aanleg van Westerheul IV worden extra verkeersmaatregelen getroffen, maar deze liggen ten noorden van de toegangsweg tot het bedrijventerrein Voorbancken.

27. *Bedrijfsjuridische Advisering b.v., Voorbancken 18 a, Vinkeveen mede namens ondergetekenden.*

Reactie:

Belangrijk punt van het bestemmingsplan is, dat nieuwvestiging van bedrijfswoningen wordt uitgesloten. Daarnaast vermindert de maximale grootte van de bedrijfswoning tot 33%. De huidige eigenaren van bedrijfswoningen blijven onder de huidige regelgeving vallen, maar voor nieuwe eigenaren geldt deze strenge regelgeving. Gevolg is dat de bedrijfswoningen op Voorbancken onverkoopbaar worden. Hiermee wordt het eigendomsrecht van ondergetekenden geschonden. Door het verdwijnen van de mogelijke combinatie van werken en wonen worden ook de bedrijven moeilijker verkoopbaar. Hierdoor valt ook de mogelijkheid van bedrijfsuitbreiding weg. De overwaarde van de bedrijfswoning kon als zekerheid gelden voor banken. Bedrijven kunnen hierdoor in financiële problemen komen.

Bedrijventerrein Mijdrecht is onvergelijkbaar met bedrijventerrein Voorbancken. Voorbancken is kleiner dan Mijdrecht en per hectare staan er 15x zoveel bedrijfswoningen. Bovendien is op Voorbancken uitsluitend lichtere industrie mogelijk. Op Voorbancken zijn bedrijfswoningen geen probleem. Er is geen ruimte voor uitbreiding en er is geen sprake van leegstand van bedrijven. Er bevinden zich geen burgerwoningen en milieuzoneringen zijn voor bedrijfswoningen geen probleem. Deze vormen ook geen belemmering voor nieuwe bedrijven. Kleinschalige bedrijventerreinen dienen uitgesloten te worden van de maatregelen tegen werken en wonen.

Antwoord:

Overeenkomstig als antwoord op reactie 26.

De combinatie van werken en wonen verdwijnt niet, het feitelijk gebruik mag immers worden voortgezet. Nieuwvestiging van bedrijfswoningen is uitgesloten, maar er is geen sprake van een vermindering van de inhoud van feitelijk bestaande bedrijfswoningen. Ook is er geen sprake van het wegvallen van de mogelijkheid tot bedrijfsuitbreiding; het gebruik van bestaande bedrijfswoningen mag immers gewoon worden voortgezet. Uitbreiding zal daarentegen niet zo snel meer plaatsvinden. Voorbancken is namelijk qua ruimte inmiddels volgebouwd. Dit wordt immers in het tweede deel van de reactie ook al aangegeven, dat *er op Voorbancken geen ruimte meer is voor uitbreiding en er geen sprake is van leegstand.*

Voorbancken is qua oppervlakte inderdaad niet te vergelijken met het bedrijventerrein Mijdrecht, maar qua gebruik is er geen onderscheid. Het gebied is, nog voor de

herindeling, ontwikkeld voor uitplaatsing van lokale bedrijven uit Vinkeveen, dit geldt ook voor Mijdrecht. Op Voorbancken is inderdaad lichte industrie gevestigd (maximaal bedrijfscategorie 3.2). Hier zal in de toekomst, vanwege het uitwaarts zonereren vanuit de toekomstige woningbouw in Westerheul IV en de daaraan gekoppelde milieuzoneringen, weinig verandering in komen.

28. *W.S. van Vliet, Waverveensepad 8, Vinkeveen.*

Reactie:

Het ter inspraak gelegde bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan geven een onvolledig beeld van de reeds aanwezige bedrijvenactiviteiten en bebouwingen in het betreffende plangebied. Mijn bedrijfspand (bedrijfsruimte met kantoorruimte) aan de Nijverheidsweg 16 te Mijdrecht is op de plankaart wegbestemd. Ik maak bezwaar tegen deze bestemmingswijziging en verzoek de voorschriften en de plankaarten en beeldkwaliteitsplan aan te passen.

Antwoord:

Het wegbestemmen van bedrijven is hier niet aan de orde. Alleen bedrijven die “niet passen” (dit zijn bedrijven met een zwaardere bedrijfsactiviteit dan op basis van de ter plaatse vermelde milieuzonering is toegestaan) worden nader aangeduid op de plankaart.

1^e Vervolgreactie:

De belendende bebouwingen hebben bedrijfswoningen en zijn als zodanig bestemd. Ter plaatse wens ik overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid te behouden om een bedrijfswoning te kunnen realiseren. Ik verzoek dan ook de aanduiding "bw" ter plaatse toe te voegen.

Antwoord:

Alleen feitelijk bestaande of vergunde bedrijfswoningen worden opgenomen in het bestemmingsplan met een nadere aanduiding op de plankaart.

2^e Vervolgreactie:

Ik mis in de voorschriften dat gebouwen ten minste 3 m¹ uit de zijdelingse erfgrens gebouwd dienen te worden.

Antwoord:

In het bestemmingsplan zal een minimale afstand van gebouwen tot de zijdelingse erfgrens worden opgenomen.

3^e Vervolgreactie:

Als eigenaar van een bedrijfspand (zelfstandige kantoorruimte met een bruto vloeroppervlak van 2.860 m²) aan de Rendementsweg 20 b te Mijdrecht verzoek ik dit pand als zodanig in te tekenen op de plankaart en op te nemen in de voorschriften. Ik mis in artikel 1: Begripsbepalingen het begrip kantoorgebouw of zelfstandige kantoren.

Antwoord:

In tegenstelling tot het voorontwerp worden in het ontwerpbestemmingsplan geen zelfstandige kantoren toegestaan. Nieuwe zelfstandig kantoorgebouwen zijn slechts onder voorwaarden door middel van een binnenplanse ontheffing mogelijk. Feitelijk

bestaande zelfstandige kantoorgebouwen worden niet nader aangeduid. Een begripsbepaling zal worden opgenomen.

4^e Vervolgreactie:

Gezien de bestaande bedrijvigheid in de opstallen tussen Rendementsweg en Veenweg komt het als juist voor om deze strook de bestemming Bedrijf-Consument (B-C) te geven overeenkomstig artikel 4 (gelijk aan de strook langs de Industrieweg).

Antwoord:

Vanuit de detailhandelsvisie van de gemeente wordt de zone met de bestemming 'Bedrijf - 2' (Bedrijf-Consument) uitgebreid, o.a. langs de Veenweg.

5^e Vervolgreactie:

Als eigenaar van een bedrijfsterrein, gelegen aan de oostzijde van de Vermogenweg (direct ten noorden van de waterleiding) te Mijdrecht ben ik voornemens een bedrijfsgebouw van 1.800 m² met kantoorruimten en atelier te bouwen, deels voor de verhuur. Het is de bedoeling om een energie-nul gebouw te realiseren d.m.v. warmtepompen en een windmolen. Ik verzoek deze windmolen in het bestemmingsplan mogelijk te maken en hiervoor de aanduiding "wt" op mijn kavel in te tekenen.

Antwoord:

Alleen feitelijk bestaande of vergunde windmolens worden, indien nodig, nader aangeduid op de plankaart.

6^e Vervolgreactie:

Ik verzoek de differentiatievlakken in de voorschriften op te nemen en deze als dwingend te omschrijven, zodat er geen twijfel zal ontstaan over het realiseren van betreffende watervlakten.

Antwoord:

Het bestemmingsplan "Werkeiland" wordt overeenkomstig in het bestemmingsplan opgenomen.

29. *W.S. van Vliet, Waverveensepad 8, Vinkeveen namens E. en M. Verlaan.*

Reactie:

De firma Verlaan heeft in het bedrijfspand aan de Nijverheidsweg 16 a te Mijdrecht 2 bedrijfswoningen. Verzocht wordt deze als zodanig te bestemmen.

Antwoord:

In de lijst met (bedrijfs-)woningen (bijlage 7 van de toelichting) en op de plankaart (bw) is voor de Nijverheidsweg 16 a een bedrijfswoning opgenomen. Er is inderdaad voor twee bedrijfswoningen bouwvergunning verleend. De huisnummering is aangepast. Deze twee bedrijfswoningen worden in de lijst met (bedrijfs-)woningen opgenomen als Nijverheidsweg 16 b en 16 c.

Vervolgreactie:

Verzocht wordt de bedrijfsgebouwen en buitenterreinen, die door de firma Verlaan in gebruik zijn, positief te bestemmen (categorie 4.1) en hiervoor de nadere aanduiding "vmet" op te nemen (metaalbedrijf), zodat ook in de toekomst tot een maximum van 2.000 m² werkzaamheden in de open lucht kunnen plaatsvinden.

Antwoord:

Voor de Nijverheidsweg 16 a geldt deels een milieuzonering bestemd voor bedrijven tot en met een maximale bedrijfscategorie 3.2 en deels een milieuzonering bestemd voor bedrijven tot en met een maximale bedrijfscategorie 4. Een metaalbedrijf past in de milieuzone 4 en binnen deze zone hoeft dus niet een nadere aanduiding op de plankaart te worden opgenomen. Het deel van het bedrijf dat gevestigd is binnen de milieuzonering 3.2 zal met een nadere aanduiding op de plankaart worden opgenomen.

30. *W.S. van Vliet, Waverveensepad 8, Vinkeveen namens eigenaren van Gerrijn b.v., fabrikant en groothandel metaalproducten.*

Reactie:

Verzocht wordt het bedrijfsgebouw en buitenterrein van de firma Gerrijn aan de Energieweg 42 te Mijdrecht positief te bestemmen (categorie 4.1) en hiervoor de nadere aanduiding "vmet" op te nemen (metaalbedrijf).

Antwoord:

Ter plaatse geldt een milieuzonering bestemd voor bedrijven tot en met een maximale bedrijfscategorie 4. Vanaf categorie 4 is in dit bestemmingsplan een subverdeling losgelaten. Een metaalbedrijf met een bedrijfscategorie 4.1 past dus binnen deze zonering en wordt niet met een nadere aanduiding op de plankaart opgenomen.

31. *A.J. Verweij, Provincialeweg 19, Vinkeveen.*

Reactie:

Evenals het voorontwerpbestemmingsplan "Marickenland", welke inspraakreactie gegrond is verklaard, is ook de plangrens van het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen" niet in overeenstemming met het bestemmingsplan "Werkeiland". Indien deze grens niet wordt aangepast:

- o zal er een separaat bestemmingsplan op het bedrijventerrein Mijdrecht resteren, t.w. "Werkeiland", voor slechts 4.000 m² hetgeen financieel en pragmatisch gezien onwenselijk is.
- o zal dit ten koste gaan van ontwateringscapaciteit van het Werkeiland.
- o zal dit ten koste gaan van de uitvoerbaarheid van Werkeiland en MOB complex zoals genoemd in de financieel-economische paragrafen van beide bestemmingsplannen.
- o is dit in strijd met het kostenveroorzakersbeginsel.
- o is dit in strijd met de Watertoets waarin o.a. staat dat het de verantwoordelijkheid van de gemeente is dat afspraken over de uitvoering van ruimtelijke plannen worden nagekomen.
- o Is dit in strijd met een in 2001 gesloten exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en Memid Investments B.V.
- o Is dit in strijd met het door de Raad vastgestelde beeldkwaliteitsplan van het in juli 2002 vastgestelde bestemmingsplan "Werkeiland".
- o Is dit in strijd met het raadsbesluit van 11 juli 2002 (vaststelling bestemmingsplan Werkeiland).
- o Is dit in strijd met de Nota Ruimte, waarin staat dat wateropgaven niet mogen worden afgewenteld op naastgelegen gebieden.

Antwoord:

De bestemmingsplangrenzen worden zodanig in het bestemmingsplan aangepast, dat zij o.a. aansluiten op de plangrenzen van het bestemmingsplan "Marickenland".

1^e Vervolgreactie:

De bedrijventerreinen "MOB complex" en "Werkeiland" worden ontwikkeld door particulieren. De betreffende ontwikkelaars dienen door vervanging van deze bestemmingsplannen niet te worden ontslagen van hun verplichtingen.

Antwoord:

Alle besloten overeenkomsten blijven van kracht totdat alle afspraken zijn nagekomen. Dit geldt dus ook voor de exploitatieovereenkomsten die destijds zijn besloten voor het "Werkeiland" en het "MOB complex". Het zijn privaatrechtelijke overeenkomsten tussen de ontwikkelaar en de gemeente en deze afspraken blijven gelden totdat alles is verkocht en bebouwd en het openbare gebied aan de gemeente is overgedragen.

2^e Vervolgreactie:

Er dient te worden vastgehouden aan de plangrenzen van Werkeiland i.v.m. het toenemen van verhard oppervlak door verhoging van het bebouwingspercentage van 70 naar 80%.

Antwoord:

In het plangebied vigeren er naast het bestemmingsplan "Werkeiland" nog een aantal andere bestemmingsplannen. Deze variëren in toegestane maximale bebouwingspercentages. In het onderhavige bestemmingsplan wordt, overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan, een maximaal bebouwingspercentage gehanteerd van 70% ten noorden van de Industrierweg en 75% ten zuiden ervan.

3^e Vervolgreactie:

De kansen voor vergroting van waterberging dienen te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Vergroting van waterberging dient in lijn van het "kostenveroorzakersbeginsel" niet ten laste van het algemeen belang, maar ten laste van de veroorzakers (bedrijven op het bedrijventerrein) te zijn.

Antwoord:

In het kader van de revitalisering wordt hier nog volop aandacht aan besteed. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. De kosten van benodigde compensatie komen voor rekening van de initiatiefnemer op basis van het Keur. Het veroorzakersprincipe kan niet rechtstreeks worden geregeld in een bestemmingsplan.

9.2 Overleg ex artikel 10 Bro 1985

1. Provincie Utrecht

Reactie:

Het beleid van gedeputeerde staten is o.a. gericht op duurzaam bouwen, waarbij bijvoorbeeld ook de energieprestatienorm in beeld komt. Voorts hebben gedeputeerde staten in hun coalitieakkoord o.a. als kernbegrip “duurzaamheid” opgenomen en wordt in het huidige tijdsgewricht meer ingestoken op het klimaatsaspect. De toelichting bij het bestemmingsplan gaat in het geheel niet in op deze aspecten.

Vervolgreactie:

In de voornoemde beleidslijn wordt o.a. ingegaan op ‘een gedifferentieerde, duurzaam veilige en goed bereikbare werkomgeving’. In dat verband vraag ik aandacht voor het volgende. In de toelichting bij het plan wordt ingegaan op revitalisering. Het onderwerp zorgvuldig ruimtegebruik of intensivering wordt echter niet nader benoemd en uitgewerkt. Onduidelijk is daarom of u heeft gekeken naar de mogelijkheden die een nieuw bestemmingsplan op dat gebied kan bieden. Aangezien De Ronde Venen (voorlopig) geen nieuwe bedrijventerreinen kan uitgeven, is efficiënte benutting van de bestaande terreinen noodzakelijk.

Antwoord:

De gemeente hanteert als een van de doelen van het nieuwe bestemmingsplan een revitalisering van de bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen, mede door middel van intensivering van het ruimtegebruik. Bedrijfsactiviteiten die weinig hinder opleveren zijn vaak kleiner of zijn vaker relatief arbeidsintensief. Hierdoor dragen deze bedrijven bij aan een zorgvuldig ruimtegebruik. In het bestemmingsplan is een groot gebied speciaal bestemd voor bedrijven uit categorie 1 en 2 van de richtafstandenlijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Op deze manier wordt invulling gegeven aan het aspect ‘duurzaam bouwen’ op bedrijventerreinen. Daarnaast heeft de gemeente een convenant gesloten met betrokken partijen om de doelen van duurzaam bouwen te kunnen realiseren. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt dit aspect nader verwoord.

Vervolgreactie:

In de toelichting is opgenomen dat in deelgebied 8 (noord-oost) consumentgerichte activiteiten zijn toegestaan. Het lijkt mij dat hier sprake is van een vergissing, mede omdat de bestemming ter plekke daar niet op duidt en ook de voorschriften hiervoor geen indicatie geven. Overigens vraag ik mij af of het wel verstandig is dergelijke activiteiten aldaar toe te staan, mede omdat het betreffende gebied ver van de woongebieden is gelegen en vanwege de verkeersstromen die dergelijke activiteiten (door het industriegebied) met zich mee kunnen brengen. Dit geldt ook, zij het in verminderde mate, voor deelgebied 4.

Antwoord:

In paragraaf 4.3 worden de ontwikkelingsscenario's beschreven, welke zijn vastgelegd in de ontwikkelingsvisie “Bedrijventerrein Mijdrecht en/in de toekomst”, welke visie in opdracht van de gemeente is opgesteld door Etin. Het college heeft op basis hiervan een aantal keuzes bepaald, welke door de raad zijn vastgesteld. Op basis van deze keuzes is een bestemmingsplan opgesteld. Er is een zone met de bestemming Bedrijf-2 (in het voorontwerp: Bedrijf-Consument) aangebracht en deze gronden zijn bestemd

voor consumentgerichte bedrijven en overige bedrijven, voor zover vallend in de categorieën 1 en 2 van de bij de planregels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. In deze zone wordt enkel productiegebonden detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen toegestaan.

Deze zone wordt in het ontwerpbestemmingsplan nog uitgebreid c.q. aangepast aan de feitelijke situatie, zoals ook ten westen van de Veenweg (deelgebied 6). In deelgebied 8 (Werkeiland), waar in de reactie naar wordt verwezen, blijft de bestemming 'Bedrijf -1' gehandhaafd. Alleen het gebouw op de uiterste punt ten zuiden van dit deelgebied (Veenstaete) krijgt, overeenkomstig het feitelijke gebruik, de bestemming 'Bedrijf - 2'. Dit geldt ook voor deelgebied 4: alleen een zone langs de Industrieweg heeft een bestemming 'Bedrijf - 2'.

Vervolgreactie:

Het bestemmingsplan maakt, blijkens de bestemmingsbeschrijving voor de bestemming Bedrijven, zelfstandige kantoren mogelijk. De omvang is niet gelimiteerd. Dit betekent dat overal op het bedrijfsterrein zelfstandige kantoren kunnen verrijzen. In de toelichting wordt deze doelstelling niet nader onderbouwd. Mijns inziens ontstaat hiermee een spanningveld met de in de eerdergenoemde Beleidslijn opgenomen beleidsuitspraak dat in bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen het locatiebeleid wordt geïmplementeerd. Het verdient aanbeveling dat in de toelichting nader op dit aspect wordt ingegaan, waarbij niet wordt uitgesloten, dat, gelet op het locatiebeleid, de algehele mogelijkheid van kantoren wordt ingeperkt.

Antwoord:

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. De nieuwvestiging van zelfstandige kantoren wordt in principe niet toegestaan. Naast het feit dat het bedrijventerrein Mijdrecht op provinciaal niveau vanuit vervoersoogpunt niet optimaal is voor de vestiging van zelfstandige kantoren, wordt ook de regionale vraag onvoldoende geacht om leegstand te voorkomen. Alleen wanneer de vraag naar een zelfstandig kantoorgebouw voldoende verzekerd is, kan door middel van een ontheffing van het plan de bouw van zelfstandige kantoren op zichtlocaties langs de N201 of de Veenweg mogelijk worden gemaakt.

Vervolgreactie:

In de toelichting wordt ingegaan op de regelgeving t.a.v. natuur en landschap. Er wordt evenwel niet vermeld of deze regelgeving sowieso toepasselijk is binnen het bestemmingsplangebied en of deze nog consequenties heeft voor het bestemmingsplan (zowel gebiedsdeel Mijdrecht als Voorbancken (gelet op de ligging van dit laatste gebied tegen de EHS).

Antwoord:

Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de ligging van het terrein Voorbancken tegen het nieuwe natuurgebied Marickenland en de gevolgen hiervan verwoord.

Vervolgreactie:

De indruk dringt zich op dat de wijk met de straten Hofland en Rietveld wordt aangeduid als 'gemengd wonen'. Mijns inziens betreft het hier een zg. 'rustige woonwijk'. Dit betekent dat de mogelijkheid van categorie 4 bedrijven op een grotere afstand van deze

wijk moet worden aangeboden dan nu op de plankaart is vastgelegd. Voorts verwijs ik volledigheidshalve naar de beslissing van Gedeputeerde Staten tot goedkeuring van het bestemmingsplan Westerheul IV, waar ook op milieuzonering is ingegaan.

Antwoord:

De woningen aan de straten Hofland en Rietveld worden inderdaad aangemerkt als 'gemengd gebied.' De eerst genoemde straat is een doorgaande verkeersroute binnen de gemeente. Verder kenmerkt de buurt zich door een menging van wonen en bedrijvigheid, waardoor het gebied terecht als 'gemengd gebied' kan worden aangemerkt.

De milieuzonering van het terrein Voorbancken in Vinkeveen wordt aangepast aan de geplande woningen van Westerheul IV. Deze woningen worden gekenmerkt als 'rustige woonwijk'.

Vervolgreactie:

De berekeningen roepen een beeld op dat de luchtkwaliteit dusdanig ver onder de grenswaarde zit dat er geen enkele risico bestaat op normoverschrijding. In die zin kan dan ook worden ingestemd met het plan. Anderzijds is het mogelijk een kwaliteitsverdieping te plegen door enkele aspecten aan de rapportage toe te voegen. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan het thans niet meenemen van de congestiefactoren in de berekeningen, het kwalitatief wegschrijven van de toename van het aantal bedrijven en de afwezigheid van een beschouwing op de verkeersaantrekkende werking van de consumentenboulevard.

Antwoord:

De gemeente acht het luchtkwaliteitsonderzoek van voldoende kwaliteit. Het kwalitatief wegschrijven van de toename van het aantal bedrijven is beargumenteerd in het luchtkwaliteitsonderzoek. Per saldo is de toename zo klein dat de effecten op de luchtkwaliteit te verwaarlozen zijn. De verkeersaantrekkende werking van de consumentboulevard is deels nu al aanwezig, omdat nu al consumentgerichte bedrijven in deze zone zijn gevestigd. Daarbij is het risico op normoverschrijding inderdaad erg klein.

Vervolgreactie:

Het verdient aanbeveling in de toelichting (een extract van) de berekening van het groepsrisico t.a.v. Johnson op te nemen.

Antwoord:

Het Veiligheidsrapport van Johnson voorziet niet in een berekening van het groepsrisico. Er staat wel een diagram, waaruit blijkt dat de norm voor het groepsrisico niet wordt overschreden. Dit diagram wordt in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Vervolgreactie:

Artikel 12: in de toelichting is vermeld dat voor deze bestemming een aanlegvergunning is opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden. Dit aanlegvergunningstelsel ontbreekt ten onrechte.

Antwoord:

Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Vervolgreactie:

Het gebiedsdeel Voorbancken gaat nog uit van de mogelijkheid van bedrijven categorie 3.2 en 4 tot op de grens van het plangebied. Het noordelijk daarvan gelegen gebied wordt binnenkort ingevuld met woonbebouwing. Het spanningsveld tussen voorliggend plan en het woongebied ware weg te nemen middels reductie van de (categorie van) vestigingsmogelijkheden. In acht genomen hetgeen overigens onder punt I is opgemerkt geeft de plankaart voor het overige geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Antwoord:

De milieuzonering van het terrein Voorbancken in Vinkeveen wordt aangepast aan de geplande woningen van Westerheul IV. Deze woningen worden gekenmerkt als 'rustige woonwijk'.

2. Ministerie van VROM, inspectie Noord-West

Reactie:

In het bestemmingsplan dient volgens de Wet Luchtkwaliteit aannemelijk te worden gemaakt of het projecten bevat die wel of niet bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze projecten dienen te vallen onder één van de genoemde categorieën (kleine woningbouw, kleine kantoorlocaties en kleine woon- en kantoorlocaties). In het onderhavige voorontwerp bestemmingsplan is in dit verband niet voldoende duidelijk gemaakt tot welke categorie deze behoren. Indien voor de combinatie van projecten, die niet onder een categorie zijn te brengen, wel is aannemelijk te maken dat de plantoename kleiner of gelijk aan 1% zal zijn (artikel 2 lid 2 AmvB NIBM) wordt verzocht dit middels een luchtkwaliteitonderzoek duidelijk te maken. Tevens wordt verzocht de uitkomsten van het onderzoek en de motivering van de "niet in betekende mate" bijdrage van het plan aan de luchtkwaliteit in de plantoelichting op te nemen.

Antwoord:

Ten aanzien van de verantwoording van luchtkwaliteit wordt het bestemmingsplan nog aangepast. Hierin zal met bovenstaande adviezen rekening worden gehouden.

Vervolgreactie:

In de toelichting is aangegeven dat er twee leidingen binnen het plangebied aanwezig zijn. Indien er sprake is van transport van gevaarlijke stoffen dient hieraan in het kader van de externe veiligheid aandacht te worden besteed. Uit de toelichting en de voorschriften komt niet naar voren dat hier aandacht aan is besteed. Voor hogedruk aardgastransportleidingen is nieuw beleid en nieuwe regelgeving in ontwikkeling. Dit betekent, dat er voor het plaatsgebonden risico de 10^{-6} contour dient te worden berekend en te worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Om inzicht te verkrijgen in eventuele toekomstige knelpunten wordt geadviseerd de 10^{-6} contour te (laten) bepalen en op de plankaart aan te geven.

Antwoord:

Plaatsgebonden risico

De consequenties van het voorgenomen beleid zijn onderzocht. De uitkomsten van het onderzoek laten zien dat over het algemeen de risicoafstanden kleiner zijn dan aanvankelijk berekend, maar ook dat de nu berekende risicoafstanden gemiddeld

kleiner zijn dan de bebouwingsafstanden die op grond van de circulaire “Zonering langs hogedruk Aardgastransportleidingen” van 1984 worden aangehouden. Het ruimtebeslag van buisleidingen is op grond van de geactualiseerde risicoberekeningen en de normen die voor het plaatsgebonden risico gelden ongeveer 40% minder vergeleken met de circulaire van 1984.

Voor de leiding langs Voorbacken is door de Gasunie het plaatsgebonden risico berekend. De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar ligt op de leiding zelf en is nul. De andere leiding in Mijdrecht komt redelijk overeen. Door een belemmerde strook van twee keer 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding planologisch vast te leggen wordt aan het plaatsgebonden risico voldaan.

Groepsrisico

Het groepsrisico voor buisleidingen kent nog geen wettelijke verankering. De oriëntatiewaarde is daardoor ook nog niet vastgesteld. Buiten de belemmerde strook wordt een te verwaarlozen groepsrisico verwacht.

In de toelichting zal het bovenstaande overeenkomstig worden opgenomen.

3. Waternet afdeling Beleid & Planvorming

Reactie:

De waterparagraaf van het concept voorontwerp bestemmingsplan bedrijventerrein Mijdrecht en Vinkeveen komt grotendeels overeen met de tekst van het Stedelijk Waterplan De Ronde Venen van 14 september 2006. Wij vragen echter nog specifieke aandacht voor de volgende punten:

Vervolgreactie:

Beheer en onderhoud watergangen. In de waterparagraaf wordt genoemd dat het opstellen van een bestemmingsplan kansen biedt voor het vrijwaren van stroken langs de watergangen van bebouwing en andere obstakels. In het Stedelijk Waterplan is dit bij maatregel 21 van het Bedrijventerrein Mijdrecht scherper geformuleerd. Wij vragen u om aan deze maatregel gevolg te geven. In de tekst is genoemd dat het een mogelijk alternatief is dat Waternet het feitelijk beheer en onderhoud van alle watergangen uitvoert. Zoals u bekend is, zal Waternet deze taak niet op zich nemen. Gezien het grote belang van goed beheer en onderhoud van het watersysteem verzoeken wij u om hier voldoende aandacht aan te besteden in het concept-bestemmingsplan.

Antwoord:

In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet vastgelegd dat stroken langs de watergangen vrij dienen te blijven van bebouwing. De gemeente acht dit een te grote beperking van het gebruik van de gronden voor de eigenaren van de percelen. Er zijn immers ook andere mogelijkheden om de watergangen te onderhouden. Wel wordt duidelijker verwoord dat eigenaren zelf verantwoordelijkheid zijn voor het onderhoud van de watergangen op eigen terrein.

Vervolgreactie:

Een aantal watergangen zal verbreed worden in verband met de afvoer, berging en waterkwaliteit. Wij vragen u om hierbij rekening te houden met de keur en eventuele benodigde keurontheffingen. In de ‘Handleiding Watertoets en Vergunningverlening’ zijn de randvoorwaarden voor de afmetingen van de waterinfrastructuur beschreven. Informatie hierover is ook te vinden op de site www.agv.nl.

Antwoord:

De keurontheffingen worden aangevraagd.

Vervolgreactie:

Indien gekozen wordt voor een bermassage als behandeling van verontreinigd regenwater verzoeken wij u om dit op te nemen in het bestemmingsplan. Dit geldt tevens voor de aanleg van de natuurvriendelijke oevers.

Antwoord:

Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Vervolgreactie:

De westelijke grens van het bedrijventerrein is ook de grens van de polder Groot Mijdrecht. De waterkering is een secundaire directe waterkering. Voor waterkeringen zijn keurzones vastgesteld. Dit zijn zogenaamde veiligheidszones waarbinnen niet mag worden gebouwd of anderszins ingrepen worden gepleegd. Wij verzoeken u om deze zones op de kaart behorende bij het ontwerpbestemmingsplan weer te geven.

Antwoord:

De westelijke grens van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen ligt langs de sloot aan de teen van het talud van de oude spoorbaan. De waterkering van de polder Groot Mijdrecht ligt ongeveer 20 tot 40 meter in westelijke richting. De betreffende beschermingszone is 36,4 meter breed. Gedeeltelijk valt de beschermingszone dus binnen het plangebied. Voor deze gebieden wordt in het ontwerpbestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen. Hierdoor wordt gewaarborgd dat in deze zone niet zonder meer gebouwd wordt.

Vervolgreactie:

In de tekst over het bedrijventerrein Voorbancken zijn waterpeilen genoemd. Wij verzoeken u in dit stadium nog geen peilen te noemen. De peilen worden nog vastgesteld door AGV.

Antwoord:

Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Vervolgreactie:

In artikel 14 lid 3 is aangegeven, dat B&W vrijstelling kunnen verlenen van het verbod tot bouwwerken in de voor water aangegeven gronden. Wij zien dit graag zodanig gewijzigd, dat bouwwerken in de "waterstrook van 20 meter" niet meer mogelijk zijn. Wanneer onderhoud, reparatie of uitgebreide inspectiewerken dienen te worden uitgevoerd dient de volle breedte van de strook beschikbaar te zijn.

Antwoord:

Artikel 14 lid 3 zal worden verwijderd, waardoor er op deze gronden niet mag worden gebouwd.

4. **NV Nederlandse Gasunie district West**

Reactie:

Zoals op de plankaart is aangegeven ligt binnen de twee plangebieden een drietal regionale aardgastransportleidingen van ons bedrijf. Het is ons gebleken, dat onze leidingen met een smallere medebestemmingstrook op de plankaart zijn weergegeven dan wat noodzakelijk is. Anders dan in paragraaf 5.5.3 staat beschreven dienen deze leidingen een medebestemmingsstrook te krijgen van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Antwoord:

Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Vervolgreactie:

In artikel 13 "Leiding-Gas" van de voorschriften is onder lid 4 "aanlegvergunning" het verbod opgenomen om binnen 10 meter ter weerszijde van de op de plankaart aangeduide waterleiding zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders werkzaamheden uit te voeren. Het voorgaande doet vermoeden dat punt 4 en verder ook punt 6 per abuis rechtstreeks gekopieerd zijn uit artikel 14 "Leiding-Water". Zoals aangegeven dient onze gastransportleiding een medebestemmingsstrook te krijgen van 4 meter. Verzocht wordt artikel 13 aan te passen.

Antwoord:

Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

5. **GGD Midden Nederland**

Reactie:

In het voorontwerpplan ontbreken een verkeerregulatieplan en een mobiliteitstoets. Bestemmingsverkeer kan in betekenende mate bijdragen aan zowel verslechtering van de luchtkwaliteit als de geluidshinder. Het is dan ook van belang bestemmingsverkeer zodanig te reguleren dat de overlast wordt geminimaliseerd. Dit kan worden bereikt door de wegen het verst verwijderd van de woonkernen (N201, Veenweg, Industrieweg) aan te wijzen als primaire verbindingsroutes en de andere toegangswegen onaantrekkelijk te maken (Rondweg, Hofland). De mogelijkheid kan onderzocht worden of het zinvol is een overslagterminal voor vrachtwagens (b.v. ter hoogte van de N201 en de afslag Veenweg) te realiseren. Het verdient aanbeveling het bedrijventerrein beter te ontsluiten met betrekking tot het openbaar vervoer. Bedrijven kunnen dan worden aangespoord het personeel te stimuleren gebruik te maken van het openbaar vervoer.

Antwoord:

In het voorontwerpplan bevinden zich nog enkele PM'en waaronder een verkeerregulatieplan en een mobiliteitstoets. Deze worden nog toegevoegd.

Vervolgreactie:

Aangezien met name vrachtverkeer voor een aanzienlijk deel van de geluidsoverlast zorgen kan een verkeerregulatieplan, waarbij wordt gestreefd het zware verkeer uit de buurt van de woonkernen te houden, een positief effect hebben op de uiteindelijke geluidsbelasting van de woonkernen. In het bestemmingsplan kan een geluidszonering worden opgenomen waarin de geluidsarme bedrijven aan de randen van het

bedrijventerrein worden gelokaliseerd en zo een buffer kunnen vormen voor de meer geluidsproducerende bedrijven in de kern van het bedrijventerrein.

Antwoord:

De zonering zoals die in het bestemmingsplan is opgenomen, is een zonering van meerdere milieuaspecten, gebaseerd op de methode Bedrijven en milieuzonering van de VNG. De milieuzonering in het bestemmingsplan is onder andere gebaseerd op de toetsing van toegestane activiteiten op geluidgevoelige objecten in de omgeving van het bedrijventerrein. Als gevolg van de woongebieden in Mijdrecht en Wilnis zijn langs de betreffende randen van het bedrijventerrein minder zware categorieën bedrijven mogelijk. Hierdoor ontstaat er vanzelf een zonering met de zwaarste categorieën in het midden en lichtere categorieën langs de randen. Gemeentelijk uitgangspunt voor het bedrijventerrein is daarnaast om geen beperkingen op basis van milieuargumenten aan bedrijven op te leggen, waar er op dit moment geen strijdigheid met milieuregelgeving is. Als gevolg daarvan worden de milieucategorieën die langs de randen van het bedrijventerrein worden toegestaan, niet verder verlagen dan de categorieën die in de huidige versie van het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Vervolgreactie:

Op bladzijde 42 van de toelichting wordt t.a.v. Tentego b.v. gesproken over de opslag van 40 ton irriterende stoffen in zakgoed. De samenstelling van deze stoffen wordt niet verder aangegeven.

Aangenomen moet worden, dat het bedrijf als Bevi inrichting een "up to date" rampenbestrijdingsplan en risicoanalyse heeft gepresenteerd aan de gemeente.

Antwoord:

Tentego is inderdaad een Bevi-plichtige inrichting. Dit komt doordat het huidige Bevi verwijst naar de CPR-15 (=richtlijn van de Commissie preventie van Rampen door gevaarlijke stoffen) die is voor de aanwijzing van gevaarlijke stoffen de classificering van de Wet milieugevaarlijke stoffen. Zodra het Bevi wordt gewijzigd en er wordt verwezen naar de PGS-15 (=Publicatieblad Gevaarlijke Stoffen), die voor de aanwijzing van gevaarlijke stoffen de classificering van de ADR gebruikt, is Tentego niet meer Bevi-plichtig. De 40 ton irriterende stoffen (Xi/Xn) zijn geen gevaarlijke stoffen in de zin van de ADR.

Een Bevi-bedrijf hoeft geen Veiligheidsrapport (lees risicoanalyse) op te stellen.

Rampenbestrijdingsplannen worden opgesteld door de gemeente en nooit door een bedrijf zelf. Voor dit bedrijf is ook dit niet aan de orde.

Vervolgreactie:

De N201 wordt aangegeven als de aangewezen route voor transporten van gevaarlijke stoffen. Aangenomen mag worden dat de transporten geen gebruik maken van de aansluitende Hofland en Rondweg of Herenweg en Wilnisse Zijweg.

Antwoord:

Een bestemmingsplan mag/kan geen voorschriften bevatten om dit te voorkomen dan wel te handhaven, dus is dit in het kader van deze procedure niet relevant.

6. Veiligheidsregio Utrecht VRU (BRUL)

Reactie:

Het bestemmingsplan is met betrekking tot externe veiligheid conserverend van aard en de toelichting geeft hierover een uitgebreide juridische context weer. Relevant voor dit advies is, dat de gemeente zich (volgens hoofdstuk 2 Beleidskaders, par. 2.5 conclusie) als doel heeft gesteld om een meer dan gemiddeld ambitieniveau te hanteren als het gaat om externe veiligheid. Gelet op het aangehaalde ambitieniveau van de gemeente voor externe veiligheid vinden wij dat er t.a.v. het Groepsrisico (GR) nog een relatie gelegd moet worden met de ambitie hierover in het Streekplan 2005-2015 en de richtinggevende beleidsuitspraken uit de provinciale "Handleiding bestemmingsplannen 2006". Deze ambitie is voor het GR maximaal 0,1 keer de oriënterende waarde.

Het voorlichten van de bevolking door de gemeente is bij wet geregeld met het "Besluit Informatie inzake Rampen en zware ongevallen (BIR)". Een beslissingsmoment over een bestemmingsplan kan een goed moment zijn om deze voorlichting ter hand te nemen. Een dergelijke voorlichting, gekoppeld aan de besluitvorming over het bestemmingsplan, past tevens bij het doel dat de gemeente zich heeft gesteld om een meer dan gemiddeld ambitieniveau te hanteren voor externe veiligheid. Geadviseerd wordt dit advies ter uitwerking door te geleiden naar de afdeling voorlichting en aan uw ambtenaar crisisbeheersing van uw gemeente.

Antwoord:

In de toelichting wordt inderdaad gesteld dat de gemeente een meer dan gemiddeld ambitieniveau hanteert als het gaat om externe veiligheid. In zijn algemeenheid is dit niet het beleid van de gemeente. Bestaande regelgeving geeft al voldoende waarborgen voor de veiligheid. Een hoger ambitieniveau is zeker niet nodig en voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein in Mijdrecht is het ongewenst. De ambitieniveaus die de provincie hanteert komen door de nieuwe Wro in een ander perspectief te staan en zijn daardoor niet meer zo relevant. Deze passage zal uit het bestemmingsplan worden verwijderd.

Vervolgreactie:

Met betrekking tot het plaatsgebonden risico (PR) wordt opgemerkt, dat de in het plan genoemde contour voor "SC Johnson Europlant b.v." niet conform de in de vergunning vastgelegde contour is. De genoemde afstand van 110 meter behoort bij een tabelafstand voor een LPG-tankstation met een ondergrondse tank en een doorzet van maximaal 1500 m³ LPG per jaar. De bedoelde tanks staan echter bovengrond en zijn niet bedoeld voor autobrandstoffen. Voor deze installatie is een QRA berekening gemaakt. Daarnaast is een PR-contour vastgelegd waarbinnen de inrichting moet opereren. Geadviseerd wordt de juiste afstanden in het bestemmingsplan te verwerken.

Met betrekking tot de mogelijkheden tot de voorbereiding op rampen en zware ongevallen wordt opgemerkt, dat er voor "SC Johnson Europlant b.v." een rampbestrijdingsplan is gemaakt, waarin de belangrijkste scenario's voor de rampbestrijding staan beschreven. Ons advies is om bij de verantwoording van het GR de voorbereiding van de gemeente op de rampbestrijding en calamiteitenbestrijding dan ook expliciet te benoemen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de geplande wijziging van het Bevi in 2009.

Antwoord:

Op 1 september 2004 heeft de Burgemeester van de gemeente De Ronde Venen het "Rampbestrijdingsplan S.C. Johnson Europlant BV" vastgesteld. Het plan is tegelijkertijd in werking getreden. Dit rampbestrijdingsplan is in nauwe samenwerking met de Veiligheids Regio Utrecht (VRU) tot stand gekomen. Vanuit de VRU hebben deelgenomen de provincie Utrecht, de Brandweer Regio Utrechts Land, de Politie Regio Utrecht en het bureau Regionaal Geneeskundige Functie Utrecht en de gemeente De Ronde Venen, waardoor de bestuurlijke afstemming in dit plan is vastgelegd. Het Veiligheidsrapport S.C. Johnson Europlant B.V. deel 3 is september 2007 geactualiseerd. Deze actualisatie zal worden opgenomen in het bestemmingsplan met de daarbij behorende veiligheidsaspecten, evenals de windmolen.

7. Brandweer De Ronde Venen

Reactie:

De brandweer wil bij een incident met gevaarlijke stoffen graag bovenwinds aan komen rijden. Eenzijdige ontsluiting op enkele locaties is om die reden nog een punt van aandacht:

- a. Voor de Genieweg is destijds afgesproken, dat er een doorsteek zou worden gemaakt naar het noordelijk gelegen terrein van Van Schie. Deze doorsteek is een keer verplaatst, maar deze komt niet terug op de plankaart.
- b. Voor het "Werkeiland" heeft de brandweer geadviseerd een tweede ontsluiting te realiseren of om terughoudend om te gaan met de vestiging van bedrijven met gevaarlijke stoffen. Dit advies is destijds niet overgenomen. Op dit moment wordt hier een bedrijf gevestigd (Brouwer Transport) met grootschalige faciliteiten met gevaarlijke stoffen (BEVI-bedrijf). De kans op een incident in dit bouwwerk wordt klein geacht, mede door het voorzieningenniveau in het bouwwerk, echter indien het zich voordoet zal de zelfredzaamheid en de mogelijkheid van optreden van hulpdiensten ernstig belemmerd worden door deze eenzijdige ontsluiting.
- c. Voor Voorbancken is het probleem van geringere orde omdat hier op dit moment geen bedrijven met grootschalige opslag van gevaarlijke stoffen zijn gevestigd. De categorie indeling laat dat echter wel toe.

Antwoord:

- a. Het is bekend, dat het deelplangebied "MOB complex" nog niet juist is opgenomen. Het bestemmingsplan wordt hier nog op aangepast. Ook de doorsteek zal op de plankaart worden aangebracht.
- b. In overleg met de brandweer van De Ronde Venen worden de mogelijkheden voor een tweede ontsluiting onderzocht.
- c. Op Voorbancken zijn geen BEVI inrichtingen aanwezig en nieuwe worden, evenals andere zware industrie (> 4), hier ook niet toegestaan. De milieuzonering op Voorbancken wordt nog herzien vanuit de te ontwikkelen woningbouw Westerheul IV.

Vervolgreactie:

Ten aanzien van de externe veiligheid wordt verwezen naar de reactie van de VRU (nr. 7). Daarnaast onderschrijven wij de terughoudendheid voor het toestaan van (bedrijfs-)woningen.

Antwoord:

Hiervoor wordt ook verwezen naar de beantwoording van reactie 7.

De onderschrijving wordt voor kennisgeving aangenomen.

8. Kamer van Koophandel Midden Nederland

Reactie:

Onze reactie is o.a. gebaseerd op de opmerkingen van ondernemers tijdens de gezamenlijk georganiseerde inloopbijeenkomst op 22 januari jl. Wij waarderen de filosofie van het plan die wij interpreteren als "ruimte bieden aan de bedrijven op de bedrijventerreinen". Ook zijn wij verheugd dat het revitaliseringsplan voor het bedrijventerrein Mijdrecht nadrukkelijk als bouwsteen voor het bestemmingsplan wordt gezien. Veel aandacht gaat uit naar het onderwerp "bedrijven en milieuzonering". Wij onderschrijven in algemene zin de keuze rond bedrijfswoningen geen milieuzonering toe te passen en nieuwe (bedrijfs-)woningen niet toe te staan.

Signalen van diverse ondernemers maken duidelijk, dat de inventarisatie van de huidige bedrijfswoningen niet compleet is. Wij dringen er sterk op aan een aanvullende inventarisatie van bedrijfswoningen uit te voeren. Dit geldt ook voor bedrijven die "niet passen" en als zodanig op de plankaart zijn aangegeven (ook m.n.

bedrijventerreinvreemde functies zoals een sportschool en kinderdagverblijf).

Nader aandachtspunt hierbij is, dat de bestaande rechten van deze bedrijven weliswaar blijven gehandhaafd, maar dat eventuele uitbreidingsplannen wel kunnen botsen met de contouren rond burgerwoningen. Wij vragen hiervoor, waar mogelijk, een praktische oplossing te bieden aan deze bedrijven.

Antwoord:

De inventarisatie van (bedrijfs-)woningen is, evenals van bedrijven, op uitgebreide schaal uitgevoerd. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van het plan met als doel onjuistheden dan wel onvolkomenheden aan te geven en te bekijken of de belangen niet worden geschaad. Naar aanleiding van enkele inspraakreacties van inwoners/belanghebbenden heeft nogmaals een inventarisatie plaatsgevonden en indien nodig is het bestemmingsplan hierop aangepast.

Bij het leggen van de milieuzonering kan het voorkomen dat deze zones bestaande bedrijven en bedrijfskavels doorsnijden, of dat het bedrijf (deels) in een hogere categorie valt dan is toegestaan. Onverkort vasthouden aan de milieuzonering zou inhouden dat het bestaande bedrijf in het voorbeeld, waarbij het bedrijf valt in categorie 2, niet op de gehele kavel, c.q. in het gehele bedrijfsgebouw kan worden uitgevoerd. Een dergelijke beperking kan gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering. Dit is in het plangebied voorkomen door een inventarisatie uit te voeren naar de gevestigde bedrijven. Voor zover het bedrijf in een zwaardere categorie valt dan ter plaatse toegestaan, is een uitzonderingsregeling getroffen. De bestaande bedrijfsvoering is zodoende toegestaan. Mocht het bedrijf op enig moment vertrekken, dan kan hiervoor een ander bedrijf in de plaats komen met dezelfde bedrijfsvoering. Indien een nieuw bedrijf wordt gevestigd dat niet dezelfde bedrijfsvoering heeft, zal in principe moeten worden voldaan aan de gegeven milieuzonering.

Deze bedrijven die "niet passen" zijn met een nadere aanduiding op de plankaart aangeduid. Uitbreidingsplannen, die de strijdigheid vergroten, zijn in strijd met een goede ruimtelijke ordening en worden niet toegestaan. Indien mogelijk wordt altijd in overleg met de ondernemer/belanghebbende gezocht naar een praktische oplossing.

Vervolgreactie:

Wij vragen verder aandacht voor het aanbrengen van onderscheid tussen beide bedrijventerreinen. Het plan focust zich te veel op Mijdrecht en Voorbancken lift in het

plan als het ware mee. Wij denken dat het goed is Voorbancken, waar relevant, meer vanuit de eigen situatie te bezien en dit te expliciteren in het bestemmingsplan. Voorbancken is destijds tenslotte als woon-/werkterrein ontwikkeld.

Antwoord:

Het gebied Industrierrein Mijdrechtsedwarsweg (het huidige Voorbancken) is begin jaren '70 ontwikkeld als bedrijventerrein voor Vinkeveen en Waverveen en bestemd als vervangend terrein voor bedrijven die uit de bebouwde kom moesten verdwijnen en als vestigingsplaats voor agrarische handels- en hulpbedrijven. In het nog steeds vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1972" heeft het gebied dan ook de bestemming "handel en nijverheid". Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven met daarbij behorende bouwwerken, waaronder een dienstwoning. (Een dienstwoning is bestemd voor (het gezin van) een persoon wiens huisvesting, gelet op de bestemming of feitelijk gebruik, noodzakelijk is. Ook in de, door het college vastgestelde, "Notitie bedrijfswoningen" is een aantal criteria opgenomen waaraan een bedrijfswoning moet voldoen.)

Vanwege een slechte economische tijd, en daardoor het ontbreken van een behoefte aan bedrijven, ziet een deel van Voorbancken er nu uit als villawijk. De gemeente is destijds niet kritisch geweest bij de toetsing van bouw-/bedrijfsplannen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn gemeenten echter verplicht een bestemmingsregeling te treffen die recht doet aan de gevestigde bedrijven, maar ook garanties geeft voor een goede kwaliteit van de leefomgeving. Deze verplichting geldt niet alleen voor het bedrijventerrein in Mijdrecht, maar ook voor Voorbancken. Om er voor te zorgen dat de gevestigde bedrijven geen overlast voor de omgeving veroorzaken, is er voor gekozen voor het plangebied een milieuzonering op te stellen.

In het bestemmingsplan is het huidige feitelijk gebruik opgenomen. Alle als zodanig in gebruik zijnde bedrijfswoningen zijn op de plankaart met een nadere aanduiding (bw) opgenomen. Dit feitelijke gebruik mag worden voortgezet. Bedrijfswoningen mogen als bedrijfswoning (bij het bedrijf) worden verkocht en ook dan mag het feitelijk gebruik worden voortgezet. Bij duurzame beëindiging van het feitelijk gebruik kunnen burgemeester en wethouders besluiten de nadere aanduiding (bw) van de plankaart te verwijderen. Dit laatste gebeurt altijd in overleg met de belanghebbende(n). Aanvragen voor nieuwe bedrijfswoningen worden niet meer gehonoreerd.

In haar reactie geeft de Kamer van Koophandel aan, dat "zij de filosofie van het plan waarderen en interpreteren als ruimte bieden aan de bedrijven op de bedrijventerreinen". Het terrein Voorbancken is ontwikkeld en in gebruik als bedrijventerrein en deze filosofie blijft dan ook voor dat gebied gelden.

Vervolgreactie:

In de toelichting gaat veel aandacht uit naar waterhuishoudingmaatregelen voor bedrijventerrein Mijdrecht, maar de beschreven maatregelen voor bedrijventerrein Voorbancken komen erg beknopt over.

Ook gaat onze zorg uit naar de blijvende begaanbaarheid van de toegangsweg naar Voorbancken voor zwaarder verkeer.

Antwoord:

De paragraaf 5.7 Water (waterparagraaf) zal worden aangepast zodat voor het deelgebied Voorbancken de waterhuishoudingmaatregelen nader worden omschreven. Er vindt geen toename plaats van zwaarder verkeer op de toegangsweg naar Voorbancken. Waarschijnlijk wordt hier de aanleg van het woongebied Westerheul IV bedoeld. Hiervoor worden extra verkeersmaatregelen getroffen, maar deze liggen ten noorden van de toegangsweg tot het bedrijventerrein Voorbancken.

Vervolgreactie:

Volgens de plankaart zijn er op Voorbancken bedrijven in de milieucategorie tot en met 4 toegestaan. De tekst op blz. 26 (Deze categorie 4 is overigens alleen mogelijk op bedrijventerrein Mijdrecht) suggereert iets anders. Wij verzoeken dan ook de plankaart/voorschriften en toelichting op elkaar af te stemmen op dit punt.

Antwoord:

Ten noorden van Voorbancken is woningbouw in ontwikkeling (Westerheul IV). Op basis van de gehanteerde uitwaartse zonering worden de milieuzoneringen op Voorbancken nog aangepast. Ook de tekst op blz. 26 zal hierop worden aangepast.

Vervolgreactie:

Verder nog een aantal opmerkingen over de voorschriften:

- a. De lijst van definities in artikel 1 loopt niet synchroon met de legenda op de plankaart. Waarom is er wel een aparte definitie voor een "bouwmarkt" opgenomen en terecht niet voor een "nutsvoorziening" of "milieudienstverlening"?
- b. Wij achten het wenselijk de definitie van "consumentgerichte bedrijven" aan te scherpen en in overeenstemming te brengen met de recente "detailhandelsstructuurvisie De Ronde Venen".
- c. In artikel 4.2.a staat dat bebouwing tot 3 meter uit de voorste perceelsgrens moet blijven. Is het mogelijk/raadzaam in deze zone van 3 meter expliciet het opslaan van goederen te verbieden? Bij de niet-voorste perceelsgrenzen mag tot de perceelsgrens worden gebouwd. Dit is een wijziging t.o.v. huidige bouwvoorschriften. Wij vragen ons af of dit vanuit ruimtelijk oogpunt een goed voorschrift is. Onze indruk is dat op diverse plaatsen een andere maat dan 3 meter wenselijk is (b.v. langs de Industrieweg, het water bij de Veenweg of de randen van het plangebied). Een en ander vanuit toegepaste maten in het verleden.

Antwoord:

- a. Een legenda geeft de bestemmingen aan, zoals deze op de plankaart zijn opgenomen met een verwijzing naar de bijbehorende artikelen in de voorschriften. In artikel 1 worden de begrippen gedefinieerd, die in de voorschriften worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover in de voorschriften begrippen worden gebruikt die niet in het artikel staan vermeld, wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.
- b. De begripsomschrijvingen "bouwmarkt", "consumentgerichte bedrijven" en "detailhandel" komen teveel overeen en worden nog nader aangepast.

- c. Voor het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarin maatvoering, afstanden en gebruiksvoorschriften zijn opgenomen. Deze worden overeenkomstig opgenomen in het bestemmingsplan, dus ook voor opslag en afstanden tot de voorste perceelsgrens. In het bestemmingsplan wordt het begrip “voorste perceelsgrens” nader toegelicht.

9. Eneco Energie Infra Utrecht b.v.

Reactie:

Bij alle openbare wegen, waarlangs leidingen en kabels van nutsbedrijven worden gelegd, dient een strook openbare grond te worden gereserveerd aan de voorzijde van (eventuele) bebouwing. Als afstand tussen de kabels en leidingen en de eventueel aan te brengen bomen dient minimaal 2 meter te worden aangehouden. De afstanden tot de bebouwing voor de hoge- dan wel lagedruk gasleidingen ligt tussen de 1 en 3,5 meter.

Antwoord:

Dit is geregeld in de Leidingenverordening De Ronde Venen en het daaraan hangende Handboek Leidingen. Hierin staan dwarsprofielen opgenomen voor kabel- en leidingenstroken.

10. NV Nederlandse Spoorwegen afd. Bedrijfs- en productontwikkeling

Reactie:

Het toegezonden bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

11. KPN Straalverbindingen

Reactie:

Aangezien binnen het plangebied geen straalpaden lopen zijn er geen opmerkingen.

12. Ministerie van Defensie dienst Vastgoed

Reactie:

Het toegezonden bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

13. Welstand en Monumenten Midden Nederland

Geen reactie ontvangen.

14. Ministerie van Economische Zaken regio Noord-West

Geen reactie ontvangen.

15. Ministerie van Verkeer en Waterstaat directoraat-generaal Rijkswaterstaat dir. Utrecht

Geen reactie ontvangen.

16. Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Geen reactie ontvangen.

17. Centrale ambulancepost Utrecht

Geen reactie ontvangen.

18. Politiedistrict Rijn & Venen

Geen reactie ontvangen.

- 19. VIB De Ronde Venen**
Geen reactie ontvangen.
- 20. Handelsvereniging Mijdrecht (HVM)**
Geen reactie ontvangen.

9.3 Zienswijzennota Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen

1. *Architekten- en ingenieursbureau H.W. van der Laan b.v., Veenweg 149, Mijdrecht.*

Zienswijze:

Onze inspraakreactie is positief beoordeeld. De uitwerking op de plankaart is echter onjuist. Het water tussen perceel Veenweg 160 en de Veenweg is gedempt en niet, zoals nu op de plankaart is aangegeven, tussen Veenweg 158 en de Veenweg. Verzocht wordt dit aan te passen.

Beoordeling zienswijze:

De door het Architecten- en ingenieursbureau H.W. van der Laan b.v. aangegeven zaken zijn terecht. Het water aan de zuidzijde van het driehoekige terrein zal worden terruggebracht zoals op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan was opgenomen en het kleine strookje water ten noordoosten van het driehoekige terrein zal worden gewijzigd in een bedrijvenbestemming.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

2. *Architekten- en ingenieursbureau H.W. van der Laan b.v., namens M. Treur, Energieweg 14, Mijdrecht.*

Zienswijze:

Naar aanleiding van een inspraakreactie van de heer Treur is het ontwerpbestemmingsplan aangepast. De vergunde bedrijfswoning is ingetekend, echter niet op de juiste positie. Verzocht wordt dit aan te passen conform bijgevoegde tekening.

Beoordeling zienswijze:

De door Architecten en ingenieursbureau H.W. van der Laan b.v. namens M. Treur aangegeven zaak is terecht. De aanduiding 'bw' zal worden verplaatst.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

3. *Vinken Vastgoed namens R. Hendrikse, Industrieweg 46 a, Mijdrecht.*

Zienswijze:

Op onze inspraakreactie namens de heer R. Hendrikse is geantwoord, dat uit een tweede onderzoek niet is gebleken, dat er op het perceel Industrieweg 46 a te Mijdrecht een bedrijfswoning aanwezig is.

Bijgaand treft u een kopie aan uit het register van de dienst voor het kadaster waaruit blijkt, dat het object staat ingeschreven als zijnde 'wonen'. Ook is een kopie van de inschrijving in het GBA als woonadres door de laatste bewoner bijgevoegd. Het pand is

destijds ook aangekocht door de heer Hendrikse als zijnde een bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning. Verzocht wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Beoordeling zienswijze:

Uit onze archiefstukken is gebleken, dat in 1984 bouwvergunning is verleend voor het veranderen van een woning in een kantoor en deze uit te breiden met een bedrijfsruimte op de begane grond. Vanaf dat moment was er geen sprake meer van een bedrijfswoning.

Uit de gegevens in onze Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) blijkt, dat het pand gedurende de periode van 3 november 2005 tot 14 februari 2008 bewoond is geweest. Na 14 februari 2008 is het pand leeg komen te staan, zodat aan de 'illegale' bewoning van het bedrijfspand een eind is gekomen.

Sinds 2007 is het pand in eigendom van Exploitatiemaatschappij Hendrikse B.V. De op de bijlage bij de zienswijze vermelde bewoner is in 2007 vertrokken uit het onderhavige pand. Aan het feit, dat de rechtsvoorganger het pand illegaal bewoonde kunnen geen (planologische) rechten worden ontleend. Over de inschrijving in de GBA wordt opgemerkt dat gemeenten inschrijving niet mogen weigeren, althans niet op grond van het feit dat iemand in een bedrijfspand woont. Volgens de Wet GBA (artikel 1) telt dat iemand feitelijk binnen de gemeentegrenzen verblijft gedurende een bepaalde tijd. Of het rechtmatig is dat betrokkene daar verblijft, is een vraag die niet relevant is voor inschrijving in de GBA. Ook aan een inschrijving in het kadasterregister kunnen geen (planologische) rechten worden ontleend.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.

4. *T.P.B. Koeleman, Herenweg 258 A, Vinkeveen.*

Zienswijze:

Onze bedrijfswoning op het perceel Voorbancken 13 te Vinkeveen is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Deze woning maakt deel uit van de oorspronkelijke bouwaanvraag. Wij willen dat deze woning wordt opgenomen binnen het bestemmingsplan.

Beoordeling zienswijze:

De door T.P.B. Koeleman aangegeven zaak is terecht. Voor dit perceel is inderdaad bouwvergunning verleend voor een bedrijfswoning. Op de plankaart en in de lijst van bedrijfswoningen zal de bedrijfswoning worden toegevoegd.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

5. *v.o.f. J. Ende & Zoon, Nijverheidsweg 36 hs, Mijdrecht.*

Zienswijze:

Naar aanleiding van een inspraakreactie is het ontwerpbestemmingsplan aangepast. De vergunde bedrijfswoning is ingetekend, echter niet op de juiste positie. Verzocht wordt dit aan te passen conform bijgevoegde tekening.

Beoordeling zienswijze:

De door v.o.f. J. Ende & Zoon aangegeven zaak is terecht. De aanduiding 'bw' zal worden verplaatst.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

6. *De heer D.D.W. de Groot, Voorbancken 14, Vinkeveen.*

Zienswijze:

- A. Ik ben sinds 1988 woonachtig op het bedrijventerrein Voorbancken te Vinkeveen. Ik run een slijterij in het winkelcentrum Zuiderwaard, maar naast mijn woning heb ik een opslagloods voor mijn groothandel. Door de toenmalige wethouder is destijds toegestaan, dat er woningen bij de bedrijven mochten worden gebouwd om het bedrijventerrein aantrekkelijker te maken. Nu blijkt het bestemmingsplan te veranderen, namelijk nieuwe bedrijfswoningen worden niet meer toegestaan. Ik heb hier begrip voor. Daar komt nog bij, dat er helemaal geen ruimte meer is voor nieuwe bebouwing.

Ik mag daar gewoon blijven wonen, maar kan nooit ergens anders gaan wonen. Mijn woning is namelijk onverkoopbaar geworden. Een nieuwe eigenaar moet er een bedrijf vestigen en kunnen aantonen dat de nieuwe bewoner binding heeft met het bedrijf. Ik ben het daar niet mee eens. Ik heb hier jaren voor gewerkt en het kan niet zo zijn, dat ik nu mijn investering kwijt raak.

Onze rechten mogen niet worden aangetast. Onze bedrijfswoningen moeten niet alleen bewoonbaar, maar ook verkoopbaar blijven. Ik verwijs verder naar de inspraakreactie op het voorontwerp, welke ik mede heb ondertekend.

- B. Ik vind dat de Wilgenlaan vergelijkbaar is met Voorbancken. Daarom moet de Wilgenlaan ook worden meegenomen in dit bestemmingsplan of Voorbancken moet net als de Wilgenlaan niet worden meegenomen.

Beoordeling zienswijze:

- A. In het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1972', door raad van de toenmalige gemeente Vinkeveen en Waverveen op 29 januari 1973 vastgesteld, hadden de gronden op Voorbancken al de bestemming 'handel en nijverheid' en waren bestemd voor bedrijven met daarbij behorende bouwwerken waaronder een dienstwoning. Bij de begripsbepalingen is aangegeven, dat "een dienstwoning bestemd is voor (het gezin van) een persoon wiens huisvesting, gelet op de bestemming of feitelijk gebruik, noodzakelijk is." Hieruit blijkt, dat ook op basis van dit 'oude' bestemmingsplan op Voorbancken alleen de bouw van bedrijfswoningen (dienstwoningen) was toegestaan. Alle feitelijk bestaande woningen op Voorbancken zijn ook vergund als bedrijfswoning. Op 17 februari 1986 heeft de toenmalige raad een 3^e herziening van dit moederplan vastgesteld, maar ook in dit plan is de bestemming 'handel en nijverheid' gecontinueerd en nader omschreven dat per bedrijf één dienstwoning mag worden opgericht.

Uit het vorenstaande blijkt, dat een nieuwe eigenaar ook op basis van het voormalige bestemmingsplan aan heeft moeten tonen dat wonen bij het bedrijf noodzakelijk is. De combinatie van werken en wonen verdwijnt niet; het feitelijk gebruik mag immers worden voortgezet. Het betreft hier derhalve niet het aantasten van een recht, maar een continuering van een sinds 1973 bestaand voorschrift (regel).

Er is voor gekozen geen nieuwe bedrijfswoningen meer toe te staan. U geeft ook aan daar begrip voor te hebben. Dit beleid betekent ook dat een woning niet 'los' van het bedrijf kan veranderen van eigenaar. Als dit zou gebeuren, dan wordt een burgerwoning gecreëerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht een bestemmingsregeling te treffen die garanties geeft voor een goede kwaliteit van de leefomgeving, maar ook recht doet aan gevestigde bedrijven. Burgerwoningen kunnen meer beperkingen opleveren voor de bedrijfsvoering van een naastgelegen bedrijf dan een bedrijfswoning en zijn dus ongewenst op een bedrijventerrein. Ook op basis van dit bestemmingsplan mag een bedrijfswoning dus niet als burgerwoning worden gebruikt. Wel mag bewoning van de feitelijk bestaande bedrijfswoning worden voortgezet. Ook mag de bedrijfswoning in combinatie met het bedrijf veranderen van eigenaar. Bij feitelijke en duurzame beëindiging van de bewoning (vaste jurisprudentie geeft hiervoor een termijn aan van 1,5 jaar) zijn burgemeester en wethouders bevoegd de nadere aanduiding voor de bedrijfswoning te verwijderen (wijzigingsbevoegdheid). Dit zal altijd gebeuren in overleg met de belanghebbende(n).

- B. Hoewel zowel de bedrijventerreinen Wilgenlaan als Voorbancken tot bepaalde hoogte vergelijkbaar zijn, hoeft dat niet te impliceren dat de Wilgenlaan ook moet worden meegenomen in dit bestemmingplan. De Wilgenlaan is namelijk reeds opgenomen in het recent in werking getreden bestemmingsplan Lintbebouwing Vinkeveen (2006) met de daarbij behorende voorschriften. Voor het gebied Voorbancken geldt een bestemmingsplan ouder dan 10 jaar. Het is een wettelijke verplichting om bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te herzien. Aangezien Voorbancken op de eerste plaats is bedoeld voor de vestiging van bedrijven, is ervoor gekozen om voor zowel het bedrijventerrein Mijdrecht als Voorbancken één bestemmingsplan op te stellen.

Conclusie:

- A. Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.
B. Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.

7. *Van Schie Vastgoed b.v., Constructieweg 100, Mijdrecht.*

Zienswijze:

Wij kunnen ons vinden in uw antwoord op onze inspraakreactie op het voorontwerp van het bestemmingsplan met uitzondering van het antwoord op onze vervolgreactie 4. U blijkt weliswaar bereid te zijn het overzicht bouwwerken (artikel 3, lid 2) uit te breiden met 'grondgebonden transportconstructies', doch zien deze – *anders dan gevraagd* – *nodeloos/ongemotiveerd beperkt* tot 7 m¹. Om dit transportmiddel zowel binnen als buiten te kunnen benutten, volstaat 12 m¹ constructiehoogte.

Beoordeling zienswijze:

In zijn inspraakreactie heeft Van Schie Vastgoed verzocht “aan artikel 3, lid 2, een zesde punt toe te voegen voor grondgebonden transportmiddelen met een maximale hoogte van 6.15 m”. Naar aanleiding hiervan is een grondgebonden transportconstructie van maximaal 7 m¹ (afgerond) opgenomen.

Om transportconstructies tot 12 meter mogelijk te kunnen maken, wordt voor een grondgebonden transportconstructie met afmetingen ≥ 7 m¹ en ≤ 12 m¹ een binnenplanse ontheffing in het bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

8. *N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen.*

Zienswijze:

Ons is gebleken dat onze reactie op het voorontwerpbestemmingsplan onvolledig is geweest en derhalve enige aanvulling behoeft. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding, dienen wij onze zienswijze in.

In artikel 14 ‘Leiding - Gas’ van de regels (vm voorschriften) wordt bepaald dat de op de plankaart als zodanig aangewezen gronden mede bestemd zijn voor diverse hoofdtransportleidingen. Op deze als zodanig aangewezen gronden is het oprichten van bebouwing en het uitvoeren van een aantal werkzaamheden vergunningplichtig gesteld. Naar onze mening zijn echter de thans opgenomen bepalingen onvoldoende ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport. Wij verzoeken u dan ook lid 3 uit te breiden zodat de genoemde werkzaamheden, uitgevoerd binnen een zone van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding, behoudens vrijstelling niet zijn toegestaan.

Beoordeling zienswijze:

De door N.V. Nederlandse Gasunie zaken zijn terecht. Artikel 14 zal zodanig worden aangepast dat aan het in de zienswijze gedane verzoek wordt voldaan. De genoemde werkzaamheden worden aan artikel 14.3 toegevoegd. Verder wordt er een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid toegevoegd om het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe te staan.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

9. *La Gro Advocaten, Prins Bernardlaan 35, Alphen aan den Rijn, namens de heer A.J. Verweij en mevrouw H.G. Verweij-de Graaf, Provincialeweg 19, Vinkeveen, de heer J.J. Verweij, Herenweg 164, Wilnis en de heer M. Verweij, Oukoop 46, Nieuwer ter Aa.*

Zienswijze:

- A. Het eerste deel van de zienswijze heeft betrekking op de bestemming ‘Agrarisch’ (artikel 3).

Uw raad gelieve artikel 3.1 onder c als volgt vast te stellen: “toekomstig water ten behoeve van o.a. de berging van water van het naastgelegen industrieterrein”. Dit geldt ook voor artikel 3.3.

Artikel 3.2 onder a kan komen te vervallen.

Voorts maakt Verweij bezwaar tegen de terminologie ‘duurzaam’. Wie bepaalt wanneer het agrarisch gebruik feitelijk en duurzaam is beëindigd?

- B. Het tweede deel heeft betrekking op de bestemming ‘Sport’. Verweij maakt bezwaar tegen deze bestemming vanwege overlast, zoals geluidhinder (omroepinstallaties, geschreeuw van sporters en bezoekers), wangedrag van supporters, lichthinder en verkeersoverlast.

Subsidiair maakt Verweij bezwaar tegen de binnen deze bestemming aangewezen gronden voor “aanvullende vergader- en ontmoetingsruimten”.

- C. Naar het oordeel van Verweij wordt geen gevolg gegeven aan de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake het MOB-complex met betrekking tot watercompensatie en uitvoerbaarheid.

Beoordeling zienswijze:

- A. Het deelgebied ‘Werkeiland’ maakt onderdeel uit van het nieuw te ontwikkelen parklandschap (Marickenland) welk wordt gekarakteriseerd door grote watervlakken, brede watergangen en eilanden met natuurlijke oevers. Het deelgebied Werkeiland is dan ook vormgegeven als een eiland, omringd door brede waterpartijen met royale natuurlijke oevers. Het geprojecteerde toekomstige water maakt hier deel van uit en bepaalt de landschappelijke inpassing van het Werkeiland.

De bouwregels genoemd in artikel 3.2, onder a, blijven gehandhaafd. Gezien de ligging van de gronden bij het landschapspark Marickenland wil de gemeente de mogelijkheden voor deze recreatieve bouwwerken behouden.

Duurzaam dient hier gelezen te worden als ‘voor een langere periode, zonder zicht op voortzetting van het gestaakte gebruik’. In vaste jurisprudentie wordt een termijn gehanteerd van 1,5 jaar voor feitelijke en duurzame beëindiging. De gemeente bepaalt in overleg met belanghebbenden of er sprake is van feitelijke en duurzame beëindiging van de functie.

- B. De bouw van het zwembad is, inclusief naastliggende sportfaciliteiten, aanvullende horeca en vergaderruimten, juridisch-planologisch mogelijk gemaakt middels een separate vrijstellingsprocedure van het geldende bestemmingsplan. Gezien de ligging van het zwembad wordt de nieuwe functie van het gebied vastgelegd in dit bestemmingsplan. De gemeente acht dit een goede locatie voor het zwembad met aanvullende faciliteiten, omdat het op een centrale plaats ligt in de gemeente. Er kan goed worden aangesloten op bestaande infrastructuur. Het zwembad komt ook in de nabijheid van bestaande en nieuwe bebouwde gebieden. Ten zuidoosten van de locatie wordt namelijk een nieuwe wijk van Wilnis ontwikkeld.

- C. Het deelgebied MOB-complex is opgenomen binnen het huidige ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan is tot stand gekomen na uitvoerige overleggen met alle betrokken instanties, zoals met het waterschap ten aanzien van water. Deze instanties ondersteunen dit bestemmingsplan met betrekking tot de watersituatie van het MOB-complex.

Conclusie:

- A. Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.
B. Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.
C. Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.

10. *Kroonenberg Groep, Postbus 7538, 1118 ZG Schiphol.*

Zienswijze:

Wij zijn eigenaar van het perceel Communicatieweg 5 te Mijdrecht, welk gebouw door ons verhuurd wordt als kantoor. Onze zienswijze is derhalve, dat deze bestemming zonder beperkingen ook in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk moet zijn in het belang van ons als verhuurder en onze gevestigde huurders. Wij verzoeken u dan ook bij de vaststelling van het bestemmingsplan hiermee rekening te houden en voor zover nodig het ontwerpbestemmingsplan hierop aan te passen.

Beoordeling zienswijze:

Uit de zienswijze valt niet op te maken wat voor soort kantoor het hier betreft, waardoor op deze plek geen uitsluitel kan worden gegeven of het betreffende kantoor op die locatie bij recht wordt toegestaan.

Volgens artikel 1 (Begripsbepalingen) is een zelfstandig kantoorgebouw *“een gebouw ten behoeve van bedrijfsactiviteiten die bestaan uit het bedrijfsmatig verlenen van diensten waar het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate te woord wordt gestaan of wel een gebouw ten behoeve van andersoortige bedrijfsactiviteiten, waarbij in het gebouw dan wel op het perceel de productie, opslag, distributie en/of bewerking van goederen niet plaatsvindt”*.

In het bestemmingsplan is een binnenplanse ontheffing opgenomen om nieuwe zelfstandige kantoren toe te kunnen staan op de zichtlocaties langs de Veenweg en de N201. Nieuwe zelfstandige kantoren worden niet zonder meer overal toegestaan, omdat het bedrijventerrein Mijdrecht in eerste plaats de ruimte moet bieden aan industriële bedrijvigheid. Nieuwe kantoren kunnen beperkingen opleggen aan omliggende bedrijven. Bovendien worden door de provincie Utrecht voorwaarden gesteld ten aanzien van de bereikbaarheid van kantoorlocaties met openbaar vervoer. In regionaal opzicht is het bedrijventerrein per openbaar vervoer niet optimaal bereikbaar. Ten slotte ontbreekt onderzoek naar de economische haalbaarheid van nieuwe kantoren, waardoor het niet wenselijk is om nieuwe zelfstandige kantoorgebouwen zonder meer toe te staan.

Bestaande zelfstandige kantoren mogen het feitelijk gebruik blijven voortzetten. De bedrijfsvoering mag ook veranderen van eigenaar. Het bedrijf mag echter niet worden uitgebreid.

Voor kantoorfuncties die niet aan bovenstaande beschrijving voldoen, geldt de ontheffingsregeling dus niet. Het gaat om de onzelfstandige kantoorfuncties bij de diverse bedrijfsactiviteiten.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.

11. *Vitens Midden-Nederland, Reactorweg 47, Utrecht.*

Zienswijze:

In het plangebied liggen enkele belangrijke drinkwatertransportleidingen met diameters van 400 en 300 mm. We verzoeken u deze leidingen te respecteren en op de plankaart aan te geven door middel van de dubbelbestemming 'Leiding - Water' met een leidingstrook van 4 meter aan weerszijde van het hart van de leiding.

Beoordeling zienswijze:

De door Vitens Midden-Nederland Utrecht aangegeven zaken zijn terecht. Het bestemmingsplan zal overeenkomstig de zienswijze worden aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

12. *G.J.J. van der Helm, Kerkvaart 18, Mijdrecht.*

Zienswijze:

Langs de Industrieweg ter hoogte van de huisnummers 41-45 is de bestemming 'Bedrijf - 2' opgenomen tot een diepte van 80 meter vanaf de weg. Hierbinnen is volumineuze detailhandel toegestaan. Onder het huidige beleid is volumineuze detailhandel langs de Industrieweg toegestaan over een zone van 100 m; op het voormalige MOB-complex zelfs 120 meter.

Ik verzoek u deze afstand ook ter hoogte van de Industrieweg 41-45 aan te houden, zodat uitbreiding van de bestaande bedrijfspanden mogelijk blijft.

Beoordeling zienswijze:

De bestemming 'Bedrijf - 2' is mede bepaald op basis van de feitelijk bestaande situatie. De grens is, indien van toepassing, getrokken bij de percelen die nu al vrijstelling hebben om volumineuze detailhandel uit te voeren. Hierdoor is de diepte van de zone niet overal gelijk.

Het bedrijventerrein Mijdrecht is en blijft hoofdzakelijk een bedrijventerrein voor industriële bedrijvigheid. Het is daarom niet gewenst de bestaande bedrijvigheid te beperken door de zone verder te verbreden.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.

13. *Vereniging Industriële Belangengemeenschap (VIB), Postbus 141, 3640 AC Mijdrecht.*

Zienswijze:

- A. Het bestemmingsplan geeft teveel ongelimiteerde ruimte aan mogelijke ontwikkelingen van consumentgerichte bedrijven en perifere (volumineuze) detailhandel binnen het plangebied Mijdrecht. Dit bedrijventerrein is primair bedoeld voor bedrijvigheid in de hogere milieucategorieën.
- B. Wij zien meer, beperkte, mogelijkheden voor kantoorontwikkeling dan het bestemmingsplan nu aangeeft. Na de ontwikkeling van het terrein “de Driehoek” is het voor herontwikkeling/revitalisering van het zuidelijke deel van het bedrijventerrein Mijdrecht kansrijk hier beperkt zelfstandige kantoren toe te staan, om zo een zuidelijke entree met allure te creëren. Graag vragen wij u hier in het bestemmingsplan ruimte voor te maken.

Beoordeling zienswijze:

- A. Het bedrijventerrein Mijdrecht is en blijft hoofdzakelijk een bedrijventerrein voor industriële bedrijvigheid. Daarnaast is er een zone langs de Industrieweg en de Veenweg bestemd voor consumentgerichte bedrijven, volumineuze detailhandel en andere kleinschalige bedrijven, die nauwelijks hinder opleveren voor de omgeving. Deze zone voorziet in de vraag naar ruimte voor volumineuze detailhandel en consumentgerichte bedrijvigheid in een goed bereikbaar deel van het bedrijventerrein. Buiten deze zone is bedrijvigheid in de hogere milieucategorieën wel toegestaan.

De omvang van de zone met de bestemming ‘Bedrijf - 2’ is mede bepaald op basis van de feitelijk bestaande situatie. De grens tussen ‘Bedrijf - 1’ en ‘Bedrijf - 2’ is, indien van toepassing, getrokken bij de percelen die nu al vrijstelling hebben om volumineuze detailhandel uit te voeren. Hierdoor is de diepte van de zone niet overal gelijk.

- B. De ontwikkeling van ‘De Driehoek’ zal naar verwachting de positie van het aangrenzende zuidelijke deel van het bedrijventerrein Mijdrecht verbeteren. In een project met de provincie Utrecht zal op korte termijn onderzocht worden of er mogelijkheden zijn om tot herontwikkeling van een deel van dit terrein te komen. Daarbij zal onder andere gekeken worden welke doelgroep passend is bij dit deel van het bedrijventerrein. Op voorhand de locatie voor kantoren bestemmen is niet gewenst, aangezien op dit moment nog onvoldoende onderzocht is of dit haalbaar en wenselijk is.

Zie verder de beoordeling van zienswijze 10. Nieuwe zelfstandige kantoren worden niet zonder meer toegestaan op het bedrijventerrein Mijdrecht. Hoewel niet wordt uitgesloten dat de zichtlocatie op ‘De Driehoek’ geschikt kan zijn voor kantoorontwikkeling is er op dit moment nog onvoldoende onderzocht of dit haalbaar en wenselijk is.

Conclusie:

- A. Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.
- B. Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.

14. *H.J. van Schaick, Industrieweg 35, Mijdrecht.*

Zienswijze:

- A. In het oude bestemmingsplan 'MOB-complex' is voor de gronden grenzende aan de Industrieweg en grenzende aan de percelen Industrieweg 33 en 35 een maximaal bouwpercentage van 70 weergegeven. Ik verzoek u om wederom dit percentage op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.
- B. Ik verzoek om in artikel 4, lid 2 A, duidelijk te definiëren wat de voorste perceelsgrens is en om ten aanzien van de bebouwing ook zijdelingse perceelsgrenzen op te nemen en minimaal een bebouwingsvrije zone van 5 m (conform het oude bestemmingsplan) op te nemen. Een bebouwingsvrije zone is belangrijk in verband met brandoverslag en het voorkomen van schaduwwerking voor burgerwoningen.
- C. Ik verzoek u het ingetekende water op de plankaart aan de oostzijde van mijn perceel in te tekenen zoals de huidige situatie dat laat zien.
- D. In het oude bestemmingsplan 'MOB complex' had mijn woning en ondergrond een woonbestemming. Ik ben het er niet mee eens om deze bestemming te wijzigen in 'bedrijfswoning'. Ik verzoek u om de bestemming 'wonen' aan te houden. De begrenzing dient te lopen tot de gevel van het bedrijfspand.

Beoordeling zienswijze:

- A. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet ter plaatse in een maximaal bebouwingspercentage van 70%.
- B. In artikel 1 zijn begripsbepalingen opgenomen voor een voorste en zijdelingse bouwperceelgrens. In het ontwerpbestemmingsplan zijn minimale afstanden opgenomen ten opzichte van de voorste en zijdelingse perceelsgrenzen. In het bestemmingsplan worden ook minimale afstanden opgenomen ten opzichte van achterste perceelsgrenzen. Bebouwingsvrije zones, bijvoorbeeld ter voorkoming van brandoverslag, zijn ook geregeld in de bouwverordening en het bouwbesluit. Aanvragen om bouwvergunning moeten ook hieraan voldoen.
- C. Op basis van een inventarisatie ter plekke is de conclusie getrokken dat de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan de huidige situatie laat zien.
- D. Door de Raad van State is het provinciaal goedkeuringsbesluit voor het bestemmingsplan 'MOB-complex' vernietigd, waardoor het bestemmingsplan niet in werking is getreden. Hieraan kunnen dus ook geen rechten worden ontleend. In het hierdoor nog steeds vigerende bestemmingsplan 'Proostdijland c.a.' geldt voor het perceel een bedrijvenbestemming met de mogelijkheid voor een dienstwoning (bedrijfswoning). De woning wordt ook als zodanig gebruikt (behorende bij Timmerbedrijf Van Schaik). Er is hier dus geen sprake van een wijziging.

Conclusie:

- A. Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.
- B. Het bestemmingsplan wordt gedeeltelijk hierop aangepast.
- C. Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.
- D. Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.

15. *Wieringa Advocaten, Herengracht 425-429, Amsterdam, namens Bouwbedrijf Midreth B.V., Midreth Real Estate B.V. en Memid Investments B.V., alsmede dhr. A. van Zijtveld en G.J. Zijtveld B.V. voorzover betrekking hebbend op het perceel Groot Mijdrechtstraat 17-27.*

Zienswijze:

- A. Cliënten hebben diverse percelen binnen het plangebied in eigendom en zijn als projectontwikkelaar betrokken bij de ontwikkeling van grote delen van het plangebied. De belangrijkste punten van de door mijn cliënten gedane inspraakreactie op 20 februari 2008 zijn niet verwerkt in het bestemmingsplan. Deze inspraakreactie dient hier daarom als herhaald en opnieuw ingelast te worden beschouwd.
- B. De toekomstvisie lijkt niet goed te zijn vertaald in het bestemmingsplan waardoor de beoogde revitalisering slechts ten dele kan worden uitgevoerd.
- C. Er lijken ontwikkelingen mogelijk te worden gemaakt die de kwaliteit en de uitstraling van het bedrijventerrein aanzienlijk zullen verslechteren, zoals de eventuele komst van de zware industrie van Pothuizen. Cliënten maken bezwaar tegen de komst van Pothuizen, omdat een dergelijk bedrijf voor de op- en overslag en het bewerken van schroot op het perceel Groot-Mijdrechtstraat 17-27 niet passend is. Een dergelijk bedrijf brengt in de regel een zeer zware milieubelasting met zich mee, met name op het gebied van geluidhinder. In het akoestisch onderzoek behorende bij de Wm-vergunning staat dat geluidsniveaus boven de 60 dB(A) op de gevels van kantoren relevant kunnen zijn en daarmee tot te hoge binnenniveaus kunnen leiden. Naast geluidhinder zal de inrichting van Pothuizen zorgen voor onaanvaardbare hinder als gevolg van trillingen. Indien in het ontwerpbestemmingsplan de inrichting van Pothuizen (of daarmee naar hun milieuhinder vergelijkbare inrichtingen) worden toegestaan, hebben cliënten daartegen ernstig bezwaar en verzoeken zij het bestemmingsplan niet conform het ontwerp vast te stellen.
- D. Op een zichtlocatie langs de N201 horen, blijkens de gebiedsvisie van de gemeente, showroomachtige bedrijven en panden met een kantoorachtige uitstraling te komen. Uit de plankaart in combinatie met de voorschriften blijkt echter niet eenduidig of dergelijke functies conform de gebiedsvisie zijn toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf - 1'. Mijn cliënten verzoeken om 'consumentgerichte bedrijven' zekerheidshalve expliciet op te nemen in artikel 4.1 van de planvoorschriften (eventueel in combinatie met een nadere aanduiding voor het terrein Werkeiland).
- E. Kantoren waren in het voorontwerpbestemmingsplan nog als recht toegestaan, terwijl in het ontwerpbestemmingsplan deze alleen nog zijn toegestaan door middel van een ontheffing. Cliënten stellen zich op het standpunt dat kantoren op zichtlocaties, zoals Werkeiland, als recht kunnen en moeten worden toegestaan. Zij verzoeken dan ook om kantoren expliciet op te nemen in artikel 4.1 van de planvoorschriften, eventueel in combinatie met een nadere aanduiding voor het terrein Werkeiland (zichtlocaties).
- F. In het ontwerpbestemmingsplan worden slechts onzelfstandige kantoorruimtes toegestaan, terwijl een groot deel van het bedrijventerrein Mijdrecht in de bestaande situatie wordt gebruikt voor zelfstandige kantoren. Dit doet geen recht aan de bestaande situatie. In het bestemmingsplan zal minimaal een aanduiding 'kantoren toegestaan' moeten worden opgenomen voor bestaande kantoorpanden, zoals het pand van

cliënten aan de Groot Mijdrechtstraat 15. Het wegbestemmen van bestaand legaal gebruik en het inperken van bestaande planologische rechten zal leiden tot schade en is voor cliënten onaanvaardbaar.

- G. De toegepaste bijzondere bouwregels voor het gebied 'Werkeiland' (specifieke bouwaanduiding - 1) worden door cliënten als te beperkend ervaren. Dit beperkt de stedenbouwkundige en architectonische vrijheid bij de verdere uitwerking van de plannen. Cliënten stellen voor om minimaal een ontheffingsmogelijkheid op te nemen voor eventuele afwijkingen, bijvoorbeeld door te bepalen dat slechts ontheffing wordt verleend indien dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt gerechtvaardigd is.
- H. De bouwregels binnen het plangebied zijn niet overal gelijk, terwijl hiervoor geen stedenbouwkundige redenen lijken te zijn. Zo is de bouwhoogte van de gebieden met de bestemming 'Bedrijf - 1' 15 meter, behoudens de gebieden met de nadere aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'. De maximumbouwhoogte ter plaatse van die aanduiding is 9 meter. Concreet gaat het om een gebied ter plaatse van Werkeiland, dus aan de N201. De ontwikkelingsvisie van de gemeente komt er voor het gebied op neer dat de kwaliteit ervan als zichtlocatie benut moet worden. Het ligt daarom voor de hand om daar juist hoogteaccenten mogelijk te maken of in elk geval de maximumbouwhoogte van 15 meter aan te houden. Het ligt ook in de rede om voor de maximumbouwhoogte van de gebieden met de bestemming 'Bedrijf - 2' 15 meter voor te schrijven nu de bestemmingen 'Bedrijf - 1' en 'Bedrijf - 2' onderling alleen verschillen wat betreft de in de laatstgenoemde bestemming toegestane additionele functies (zoals detailhandel).
- I. Cliënten zijn voornemens het pand aan de Groot Mijdrechtstraat 15 te ontwikkelen. Het gebouw heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Bedrijf - 1, terwijl het oorspronkelijke gebruik overeenkomt met de bestemming Bedrijf - 2. Cliënten verzoeken om dit te wijzigen.

Beoordeling zienswijze:

- A. De inhoud van de ingediende zienswijze is overeenkomstig de inhoud van de inspraakreactie. De beantwoording van de zienswijze is dan ook overeenkomstig de beantwoording van de inspraakreactie.
- B. De ontwikkelingsvisie heeft een aantal ontwikkelingsscenario's voor het bedrijventerrein Mijdrecht geschetst (zie paragraaf 4.3 van de plantoelichting). De gemeente heeft een aantal beleidskeuzes gemaakt op basis van deze ontwikkelingsscenario's. Op deze manier is de ontwikkelingsvisie van de gemeente vertaald in het onderhavige bestemmingsplan. Niet alle onderdelen uit de ontwikkelingsvisie zijn opgenomen in het bestemmingsplan. De conflicterende belangen maken dit niet mogelijk. Het bestemmingsplan beoogt een goede regeling te treffen voor zowel de bestaande en de wenselijke bedrijfs- en detailhandelsfuncties als de woonfuncties in en om de bedrijventerreinen. Dit geeft garanties voor een goede kwaliteit van de leefomgeving, maar doet ook recht aan de gevestigde bedrijven.
- C. Om hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten te voorkomen, worden hindergevoelige functies als wonen ruimtelijk gescheiden van bedrijventerreinen. Hiervoor wordt een milieuzonering gehanteerd, waardoor bedrijven die relatief veel hinder veroorzaken slechts op grotere afstand van woningen zijn toegestaan dan bedrijven die relatief

weinig hinder veroorzaken. De milieuzonering is bepaald door middel van een inwaartse zonering vanaf een gevoelige functie. Een bedrijf dat zich wil vestigen op het bedrijventerrein, zal in zijn bedrijfsactiviteiten moeten voldoen aan de richtlijnen zoals deze gelden voor de ter plaatse geldende milieuzonering. Op het genoemde perceel is er geen belemmering om bedrijven tot en met milieucategorie 4 toe te staan.

Het bestemmingsplan doet geen uitspraken over het wel of niet toestaan van een bepaald bedrijf, zoals het bedrijf van Pothuizen. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen is een bouwvergunning nodig en voor het uitvoeren van bepaalde bedrijfsactiviteiten is een milieuvergunning nodig. Voor het vestigen van het bedrijf Pothuizen b.v. is een vrijstelling, een bouwvergunning eerste fase en een milieuvergunning aangevraagd. Deze aanvragen doorlopen een separate bezwaar- en beroepsprocedure. Eventuele bezwaren tegen de bouw- en of milieuvergunning kunnen in die procedure worden ingediend.

- D. Consumentgerichte bedrijven zijn bedrijven die naast een productiefunctie ook een ondergeschikte of nevensgeschikte detailhandelsfunctie hebben. Deze worden geclusterd in de zone langs de Industrieweg en de Veenweg met de bestemming Bedrijf - 2. Consumentgerichte bedrijven zijn alleen toegestaan binnen de bestemming Bedrijf - 2. De overige delen van het bedrijventerrein Mijdrecht en het terrein Voorbancken zijn bestemd voor allerlei bedrijfsactiviteiten, met inachtneming van de aangegeven milieuzonering. De clustering levert voordelen op voor de consumentgerichte bedrijvigheid in de bedoelde zone en tegelijkertijd betekent de clustering dat er geen belemmeringen zijn voor de bedrijvigheid in de andere delen van het bedrijventerrein. Het staat een initiatiefnemer vrij om in deze delen een pand met kantoorachtige uitstraling te realiseren. Dergelijke typering van bebouwing worden niet in het bestemmingsplan vastgelegd.
- E. Het ontwerpbestemmingsplan is ten aanzien van zelfstandige kantoren gewijzigd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan is binnen de bestemmingen Bedrijf - 1 en Bedrijf - 2 een binnenplanse ontheffing opgenomen voor zelfstandige kantoren op de zichtlocaties langs de Veenweg en de N201. Voor de inhoudelijke onderbouwing hiervan wordt verwezen naar de beoordeling van zienswijze 10.
- F. De meeste kantooractiviteiten op de bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen zijn verbonden aan ter plekke aanwezige bedrijfsactiviteiten. Dit geldt niet voor alle kantoorgebouwen. Dit feitelijk gebruik als zelfstandig kantoor mag worden voortgezet, maar mag niet worden vergroot. Indien gelegen op een zichtlocatie langs de N201 of de Veenweg zou voor een dergelijke uitbreiding van een zelfstandig kantoor eventueel een ontheffing aangevraagd kunnen worden.
- G. Bij het ontwerp van dit deelgebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Werkeiland' nadrukkelijk rekening gehouden met de inpassing in het nieuw te ontwikkelen parklandschap (Marickenland) en is vormgegeven als een eiland, omringd door brede waterpartijen met royale natuurlijke oevers. De hier te vestigen bedrijven en instellingen moeten aansluiten bij het karakter van het parklandschap. Met name aan de noordzijde naar de N201 en aan de zuidzijde zijn zichtlocaties gesitueerd; de bebouwing moet daar een hoge architectonische uitstraling hebben. De hoogwaardige beeldkwaliteit wordt benadrukt doordat de gebouwen deels in het water moeten worden gesitueerd. Deze

hoogwaardige beeldkwaliteit blijft in dit bestemmingsplan behouden (conserverend). Voor de gronden met de nadere aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' wordt overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Werkeiland' een binnenplanse ontheffing opgenomen voor het bouwen van een grotere bouwhoogte van bedrijfsgebouwen tot maximaal 12 m.

- H. De verschillende bouwregels in de bestemming Bedrijf - 1 komen voort uit het hierboven beschreven beeldkwaliteitsplan voor Werkeiland. De verschillen tussen de bouwregels van de bestemming Bedrijf - 1 en Bedrijf - 2 vloeien voort uit het verschil in functies. De functieomschrijving van de bestemming Bedrijf - 2 rechtvaardigt de maximale bouwhoogte van 12 meter.
- I. Het geprojecteerde bedrijfspand is in gebruik als aannemersbedrijf en hier is een 'daarbij behorend kantoor' toegestaan. Ontwikkelingen zullen worden getoetst aan het bestemmingsplan. Eventueel kan hieraan via een binnenplanse algemene wijzigingsregel in het bestemmingsplan aan worden meegewerkt.

Conclusie:

- A. t/m F. Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.
- G. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
- H. Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.
- I. Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.

16. *Buis Pomona Aalsmeer namens de heer J.G. Peek, Rendementsweg 20, Mijdrecht.*

Zienswijze:

- A. De heer Peek is eigenaar van een perceel grond gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan. Hij heeft ernstige bezwaren tegen het feit, dat zijn locatie, binnen de bestemming Bedrijf - 1, de nadere aanduiding water - 3 heeft, waardoor zijn hele perceel van water op peilniveau dient te worden voorzien.

Uit artikel 3.1 Wro blijkt, dat de wetgever een planperiode van tien jaar voor ogen staat en inzichtelijk dient te worden gemaakt dat de in het plan vastgelegde voorgestane ontwikkelingen en de daarbij behorende afgesloten exploitatieovereenkomsten zullen worden uitgevoerd binnen de planperiode. Gezien het feit, dat er ruim 7 jaar geleden een exploitatieovereenkomst is gesloten t.b.v. het Werkeiland is het van belang, dat aannemelijk zal worden gemaakt dat de in de exploitatieovereenkomst genoemde voorgestane ontwikkelingen binnen de planperiode zullen worden gerealiseerd. Het is onvoldoende gewaarborgd, dat waterpartijen op de locatie van de heer Peek binnen de planperiode zullen worden gerealiseerd. Om die reden dient de functieaanduiding water - 3 komen te vervallen.

Ook ontbreekt een toegangs- en ontsluitingsweg op de plankaart.

- B. Het perceel van de heer Peek is door Memid, zonder zijn medeweten, meegenomen in een aanvraag om ontheffing van de Keur.

Beoordeling zienswijze:

- A. Het geprojecteerde perceel van de heer Peek ligt in het zuidelijke deel van het deelgebied 'Werkeiland'. Bij het ontwerp van dit deelgebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Werkeiland' nadrukkelijk rekening gehouden met de inpassing in het nieuw te ontwikkelen parklandschap (Marickenland) en is vormgegeven als een eiland, omringd door brede waterpartijen met royale natuurlijke oevers. De hier te vestigen bedrijven en instellingen moeten aansluiten bij het karakter van het parklandschap. Met name aan de noordzijde naar de N201 en aan de zuidzijde zijn zichtlocaties gesitueerd; de bebouwing moet daar een hoge architectonische uitstraling hebben. De hoogwaardige beeldkwaliteit wordt benadrukt doordat de gebouwen deels in het water moeten worden gesitueerd. Deze hoogwaardige beeldkwaliteit blijft in dit bestemmingsplan behouden (conserverend). De aanduiding 'water - 3' wordt om die reden dan ook overeenkomstig het bestemmingsplan 'Werkeiland' opgenomen op het betreffende perceel.

Alleen vergunde of feitelijk bestaande ontsluitingen zijn opgenomen op de plankaarten.

- B. Een aanvraag in het kader van de Keur is planologisch niet relevant en bijgevolg in deze bestemmingsplanprocedure niet relevant.

Conclusie:

- A. Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.
 B. Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.

17. *Adviesbureau voor Ondernemers B.V., Voorbancken 19, Vinkeveen.*

Zienswijze:

- A. De bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen zijn niet met elkaar te vergelijken. Voorbancken is geen industrieterrein, maar een terrein waar de grond bestemd is voor handel en nijverheid met daarbij veel dienstwoningen. Wij verzoeken dan ook een knip aan te brengen en voor beide terreinen een apart bestemmingsplan te maken of voor Voorbancken eigen geldende regels op te nemen.
- B. Ik maak bezwaar tegen het feit dat het niet meer mogelijk is om een bedrijfswoning bij ons kantoorpand te integreren.
- C. Ik maak mij zorgen over de consequenties voor de verkoop van het pand. Ik ga ervan uit dat dit voor een enorme waardedaling zal zorgen en dat het pand wellicht onverkoopbaar blijkt.

Beoordeling zienswijze:

- A. In het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1972' hebben de gronden op Voorbancken de bestemming 'handel en nijverheid' en deze gronden zijn aangewezen voor bedrijven en er is dus sprake van een bedrijventerrein. Voorbancken is ook nog steeds in gebruik als bedrijventerrein. Zie verder de beoordeling van zienswijzen 6 onder B.
- B. Alle woningen, ongeacht of dit bedrijfs- of burgerwoningen zijn, leveren beperkingen op voor nabijgelegen bedrijvigheid. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is een ruimtelijke scheiding van woningen en bedrijfsactiviteiten gewenst om hinder te

voorkomen en een goede bedrijfsvoering mogelijk te maken. Het toestaan van nieuwe bedrijfswoningen zou de mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten op de bedrijventerreinen beperken. Een dergelijke beperking is ongewenst. Nieuwe bedrijfswoningen zijn daarom niet toegestaan.

- C. Het is niet met zekerheid te zeggen of het ontbreken van de mogelijkheid tot het oprichten van een bedrijfswoning leidt tot waardedaling van de bedrijfspanden zonder bedrijfswoning. De prijs van vastgoed is van vele factoren afhankelijk. De bestaande bedrijfswoningen mogen in combinatie met de bedrijfspanden veranderen van eigenaar. Het bestaande gebruik als bedrijfswoning mag immers worden voortgezet. Voor die panden is waardedaling op dit punt dus niet aan de orde.

Het is niet toegestaan, dat een bestaande bedrijfswoning "los" van het bedrijf als burgerwoning wordt verkocht. Burgerwoningen kunnen meer beperkingen opleveren voor de bedrijfsvoering van een naastgelegen bedrijf dan een bedrijfswoning en zijn dus ongewenst op een bedrijventerrein.

De gronden binnen Voorbancken waren, op basis van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1972' bestemd voor bedrijven met daarbij behorende bouwwerken waaronder een dienstwoning. Hieruit blijkt, dat al op basis van dit 'oude' bestemmingsplan, vastgesteld op 29 januari 1973 en goedgekeurd op 31 juli 1974, op Voorbancken alleen de bouw van bedrijfswoningen (dienstwoningen) was toegestaan. Alle feitelijk bestaande woningen op Voorbancken zijn ook vergund als bedrijfswoning. 'Losse' bedrijfswoningen waren dus ook voorheen niet toegestaan. Ook op dit punt is waardedaling dus niet aan de orde.

Conclusie:

- A. Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.
- B. Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.
- C. Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.

18. *W.S. van Vliet, Waverveensepad 8, Vinkeveen.*

Zienswijze:

- A. Als eigenaar van een bedrijfsterrein, gelegen aan de oostzijde van de Vermogensweg (direct ten noorden van de waterleiding) te Mijdrecht ben ik voornemens een bedrijfsgebouw van 1.800 m² met kantoorruimten en atelier te bouwen, deels voor de verhuur. Het is de bedoeling om een energie-nul gebouw te realiseren d.m.v. warmtepompen en een windmolen. Ik verzoek deze windmolen in het bestemmingsplan mogelijk te maken en hiervoor de aanduiding "wt" op mijn kavel in te tekenen.
- B. Ook verzoek ik om ter plaatse een grotere bouwhoogte toe te staan middels een binnenplanse vrijstelling tot 12 m en voor 50% van de bebouwing tot 15 m.
- C. Als eigenaar van een bedrijfsruimte met kantoor op het perceel Nijverheidsweg 16 verzoek ik de mogelijkheid voor twee bedrijfswoningen per bedrijf mogelijk te houden.

Beoordeling zienswijze:

- A. Alleen feitelijk bestaande of vergunde windmolens worden, indien nodig, nader aangeduid op de plankaart. Nu W.S. van Vliet geen bestaande of vergunde windmolen heeft zal de aanduiding 'wt' niet op zijn kavel worden ingetekend.
- B. Uit de zienswijze is niet op te maken welk perceel het precies betreft. Direct ten noorden van de waterleiding geldt de bestemming Bedrijf - 1 met een toegestane bouwhoogte van maximaal 15 m en ten oosten van de Vermogensweg geldt de bestemming Bedrijf - 1 met de nadere aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' met een toegestane bouwhoogte van maximaal 9 m. De afwijkende maximale bouwhoogte komt voort uit het beeldkwaliteitsplan voor het deelgebied 'Werkeiland'. Om de mogelijkheden voor bedrijven in dit gebied iets te vergroten wordt voor de gronden met een nadere aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Werkeiland' een binnenplanse ontheffing opgenomen voor het bouwen van een grotere bouwhoogte van bedrijfsgebouwen tot maximaal 12 m.
- C. Alle woningen, ongeacht of dit bedrijfs- of burgerwoningen zijn, leveren beperkingen op voor nabijgelegen bedrijvigheid. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is een ruimtelijke scheiding van woningen en bedrijfsactiviteiten gewenst om hinder te voorkomen en een goede bedrijfsvoering mogelijk te maken. Het toestaan van nieuwe bedrijfswoningen zou de mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten op de bedrijventerreinen beperken. Een dergelijke beperking is ongewenst. Nieuwe bedrijfswoningen zijn daarom niet toegestaan.

Conclusie:

- A. Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.
- B. Het bestemmingsplan wordt gedeeltelijk hierop aangepast.
- C. Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.

19. *Restant O.G. B.V., Communicatieweg 9-15, Mijdrecht.*

Zienswijze:

Ik vind het een ongelukkige zaak dat er geen mogelijkheid meer is voor bedrijfsgebonden wonen. Ik verzoek u dit ongedaan te maken.

Beoordeling zienswijze:

Alle woningen, ongeacht of dit bedrijfs- of burgerwoningen zijn, leveren beperkingen op voor nabijgelegen bedrijvigheid. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is een ruimtelijke scheiding van woningen en bedrijfsactiviteiten gewenst om hinder te voorkomen en een goede bedrijfsvoering mogelijk te maken. Het toestaan van nieuwe bedrijfswoningen zou de mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten op de bedrijventerreinen beperken. Een dergelijke beperking is ongewenst. Nieuwe bedrijfswoningen zijn daarom niet toegestaan.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.

20. Zeilstra bedrijfsjuridische advisering b.v., Voorbancken 18 a, Vinkeveen.

Zienswijze:

- A. In 1979 is toestemming verleend voor de ontwikkeling van Voorbancken. Pas na het verruimen van de toelatingscriteria voor bedrijfswoningen werd in 1988 het eerste perceel verkocht. De mogelijkheid om naast het bedrijf te kunnen wonen is voor 90% van de gebruikers reden geweest om zich destijds op Voorbancken te vestigen. Het ontwerpbestemmingsplan sluit de nieuwvestiging van bedrijfswoningen uit. Er wordt hierdoor een aanzienlijke inbreuk gemaakt op de bestaande rechten en belangen van de bewoners/ondernemers van Voorbancken.
- B. Op korte afstand ligt het bedrijventerrein Wilgenlaan. Dit is veel vergelijkbaarder met Mijdrecht. Dit wordt echter niet genoemd in het ontwerpbestemmingsplan. Voorbancken zou ook niet hierin moeten worden meegenomen.
- C. Het terugbrengen van de toegestane milieucategorie in het noordelijke deel naar categorie 3.1 wordt op geen enkele wijze onderbouwd.
Op enkele punten is de plankaart onjuist. De bedrijfswoning op Voorbancken 12 A is te groot, het bedrijfspand op Voorbancken 26 is te klein en de bedrijfswoning op Voorbancken 13 is onvermeld.

Beoordeling zienswijze:

- A. Voorbancken is qua oppervlakte inderdaad niet te vergelijken met het bedrijventerrein Mijdrecht, maar qua gebruik is er geen onderscheid. Het gebied is in 1973, door het toenmalige gemeentebestuur Vinkeveen en Waverveen bestemd voor 'handel en nijverheid' voor uitplaatsing van lokale bedrijven uit Vinkeveen. Ook in de 3^e herziening, in werking getreden in 1987, is het gebied bestemd voor 'handel en nijverheid' en ten aanzien van de bebouwing is daarin bepaald dat bij elk bedrijf ten hoogste één dienstwoning mag worden gebouwd.

Het college heeft in oktober 1988 de raad voorgesteld te besluiten dat er voor het gebied een herziening van een bestemmingsplan zal worden opgesteld (een voorbereidingsbesluit). Als motivatie wordt genoemd dat *"belangstelling is gebleken van bedrijven die enigszins op gespannen voet staan met de aan de grond gegeven bestemming, gedacht moet hierbij worden aan een sportschool en een kantoorpand. Hiervoor is wijziging van de bestemmingsplanvoorschriften noodzakelijk."*

Ook wordt genoemd, dat *"er een ontwikkeling van woningbouw dreigt, waarbij bedrijfsbebouwing slechts een bijkomstigheid is en dat er tegen een dergelijke ontwikkeling grote bezwaren bestaan. Om die reden dient het bestemmingsvoorschrift zodanig te worden aangepast, dat de bouw van dienstwoningen bij bedrijfsvestigingen in principe wordt uitgesloten. De bouw van een dergelijke woning zou slechts via een door ons college te verlenen vrijstelling mogelijk moeten zijn, onder de voorwaarden dat de bouw van een woning gekoppeld wordt aan de inhoudsmaat van een bedrijfsruimte waarbij een verhouding geldt van 1:2."*

Een meerderheid van de toenmalige commissie ruimtelijke ordening heeft op 24 oktober 1988 de raad geadviseerd *"de toelatingseisen enigszins te versoepelen met handhaving van de oorspronkelijke bedoeling van het bestemmingsplan onder de voorwaarde dat wonen daarbij geen hoofdfunctie mag worden"*.

Hierop heeft de toenmalige raad op 17 november 1988 voor het gebied een voorbereidingsbesluit vastgesteld conform de in het voorstel gehanteerde uitgangspunten.

Hieruit blijkt dat de versoepeling van de toelatingseisen inhield, dat ook bedrijventerreinvreemde activiteiten, zoals een sportschool, zouden moeten worden toegestaan, maar tegelijkertijd hield het voorbereidingsbesluit een beperking in voor de bouw van bedrijfswoningen. Er is echter geen herziening nadien meer vastgesteld.

Het beleid in het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen is dat nieuwe bedrijfswoningen niet worden toegestaan. Alle woningen, ongeacht of dit bedrijfs- of burgerwoningen zijn, leveren beperkingen op voor nabijgelegen bedrijvigheid. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is een ruimtelijke scheiding van woningen en bedrijfsactiviteiten gewenst om hinder te voorkomen en een goede bedrijfsvoering mogelijk te maken. Het toestaan van nieuwe bedrijfswoningen zou de mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten op de bedrijventerreinen beperken. Een dergelijke beperking is ongewenst. Nieuwe bedrijfswoningen zijn daarom niet toegestaan.

- B. Zie de beoordeling van zienswijze 6 onder B. Voor het gebied rond de Wilgenlaan is reeds een recent bestemmingsplan in werking getreden.
- C. Om te bepalen welk type bedrijfsactiviteiten op welke plek is toegestaan, wordt een milieuzonering gehanteerd. Er wordt in het bestemmingsplan inwaarts gezoneerd. Dit betekent dat wordt uitgegaan van de omliggende bewoning. Voor de milieuzonering in het noordelijke deel is gezoneerd vanuit de toekomstige woningbouw in Westerheul IV.

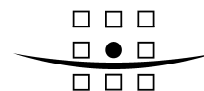
Alleen voor feitelijk bestaande bedrijfswoningen worden nadere aanduidingen 'bw' opgenomen. De bedrijfswoning Voorbancken 13 zal worden toegevoegd.

Voor het opstellen van een bestemmingsplankaart wordt gebruik gemaakt van een GBKN-ondergrond. De op dat moment aanwezige bebouwing staat op deze ondergrond aangegeven. Het kan dus voorkomen, dat nadien vergunde bebouwing niet op de plankaart staat aangegeven. In dit bestemmingsplan is een maximum toegestaan percentage opgenomen voor bebouwing. Dit percentage wordt berekend over het totale te bebouwen bedrijfsperceel. Bij nieuwe aanvragen zal het percentage aanwezige bebouwing worden getoetst aan de hand van de recentste gegevens. Het is dus niet noodzakelijk de grootte van de bedrijfsgebouwen op de ondergrond van de plankaart aan te geven.

Conclusie:

- A. Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.
- B. Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.
- C. Het bestemmingsplan wordt gedeeltelijk hierop aangepast.

A COMPANY OF



ROYAL HASKONING