

INTEGRALE GEBIEDSONTWIKKELING
MAARSBERGEN-OOST
VARIANT 18 WONINGEN



In opdracht van:



In samenwerking met:



Titel	Integrale gebiedsontwikkeling Maarsbergen-Oost Variant 18 woningen
Opdrachtgevers	Gemeente Utrechtse Heuvelrug en Wolfswinkel Reiniging B.V.
Status	Concept voor besluitvorming
Datum	24 juli 2014
Project- en documentnummer	034.01 06155-R
Projectteam	kien ontwerp VKZ
Uitgegeven door	kien ontwerp

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen foto's, tekeningen en teksten berust bij **kien**ontwerp. De opdrachtgever heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor iedereen behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van **kien**ontwerp.

kien
ontwerp

Zuidsingel 8a
3811 HA Amersfoort
0334328243

info@kiontwerp.nl
www.kiontwerp.nl

INTEGRALE GEBIEDSONTWIKKELING
MAARSBERGEN-OOST
VARIANT 18 WONINGEN



Variant 43 woningen uit bijlagen van de Integrale gebiedsontwikkeling Maarsbergen-oost van 7 juni 2013



Variant 18 woningen

INLEIDING

5

Voor de integrale gebiedsontwikkeling Maarsbergen-Oost is een rapportage opgesteld waarin de relevante aspecten van de gebiedsontwikkeling zijn benoemd. Die rapportage is gebaseerd op de voorkeursvariant zoals die in oktober 2012 door het college van B&W van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is vastgesteld. Die voorkeursvariant gaat uit van de realisatie van onder andere 5,7 hectare netto bedrijventerrein, 43 woningen, waarvan 35 vrije kavels en 8 woningen in de sociale sector, en de vervangende nieuwbouw voor de woning aan de Haarweg 52. De vrije kavels zijn in de voorkeursvariant een kostendrager om de hoge kosten van de gebiedsontwikkeling te kunnen dekken. Deze kosten betreffen onder andere de verwerving van de voormalige camping en de kosten van de aanpassing van de infrastructuur. Op basis van dit programma ontstaat voor de initiatiefnemer Wolfswinkel Reiniging een haalbare (grond)exploitatie.

Uit diverse signalen uit de maatschappelijke en bestuurlijke omgeving blijkt dat het aantal van 43 woningen en de inbreuk die deze woningbouw maakt op het landschap mogelijk als te omvangrijk wordt ervaren. Daarom is er tevens een variant opgesteld waarbij het aantal woningen wordt beperkt tot 18. De oppervlakte van de 18 uit te geven bouwkavels is iets groter dan de huidige oppervlakte aan bebouwing en verharding op de percelen Haarweg 17 en 19, waar de woningbouw is geprojecteerd, maar de ontwikkeling met 18 vrije kavels past met de gekozen verkavelingsopzet en landschappelijke inpassing goed in het huidige landelijke beeld. In deze variant neemt de gemeente het grootste deel van de investeringen in de aanpassing van de infrastructuur (verbreden Rottegatsteeg en Griftdijk, aanpassen aansluiting Griftdijk op N226) voor haar rekening en doet Wolfswinkel Reiniging hieraan een bijdrage uit de grondexploitatie. Het saldo van de exploitatie van Wolfswinkel Reiniging is met dit aantal woningen vergelijkbaar met de oorspronkelijke voorkeursvariant.

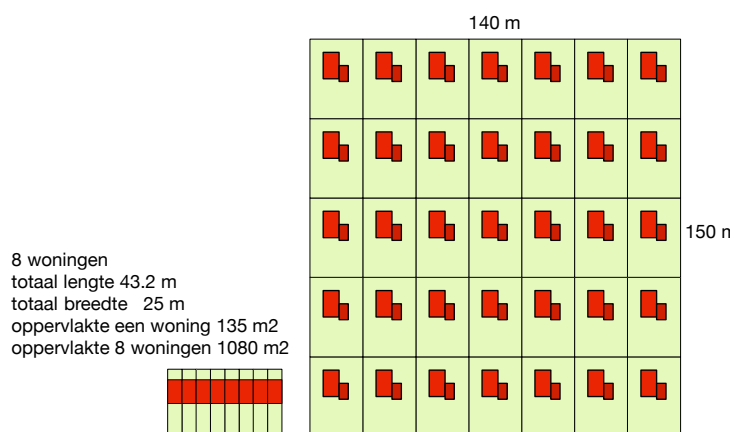
De variant met 18 woningen wijkt op een aantal onderdelen af van de variant met 43 woningen. In deze rapportage wordt weergegeven wat de wijzigingen en consequenties zijn van deze nieuwe variant ten opzichte van de oorspronkelijke voorkeursvariant.



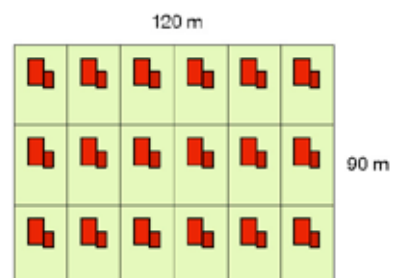
Stedenbouwkundig programma variant 43 woningen



Stedenbouwkundig programma variant 18 woningen



Programmatisch uitgangspunt woningbouwprogramma



Woningbouwprogramma variant 18 woningen

INVENTARISATIE

7

Gewijzigde en aanvullende stedenbouwkundige uitgangspunten

Op basis van voortschrijdend inzicht zijn een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten aangescherpt of zijn er aanvullende uitgangspunten benoemd die ook voor de variant 43 woningen gelden. Daarnaast zijn er om te komen tot variant 18 woningen aanvullende uitgangspunten benoemd.

Landschappelijke opbouw en ecologie

Geen verschillen tussen de varianten.

Bereikbaarheid en ontsluiting

De woningbouw wordt ontsloten op de Haarweg. Uitgangspunt is het aantal aansluitingen zo klein mogelijk te houden (dit geldt ook voor variant 43 woningen).

Bebouwing

Op het nieuwe bedrijventerrein zijn geen bedrijfswoningen toegestaan (dit geldt ook voor variant 43 woningen).

Extra uitgangspunten variant 18 woningen

- De woningbouw wordt gerealiseerd op het hogere deel van de gronden ten noorden van de Haarweg, binnen de diepte van de bestaande bebouwde kavels van Van Wolfswinkel.
- Indien mogelijk het huidige speelveld behouden of inpassen in het plan.

Stedenbouwkundig programma

Voor de verschillende ontwikkelingen zijn concrete programmatische uitgangspunten opgesteld. Deze zijn te herleiden op de voorkeursvariant zoals vastgesteld door het college van B&W. Het programma van de voorkeursvariant betreft de realisatie van 7,8 hectare bruto bedrijventerrein (circa 5,7 hectare netto), 35 woningen in de vorm van vrije kavels met een gemiddelde oppervlakte van 600 m², 8 starterswoningen in het sociale segment en de vervangende nieuwbouw voor de woning op de voormalige camping aan de Haarweg 52. Voor variant 18 woningen wordt van het woningbouwprogramma afgeweken en wordt uitgegaan van de mogelijke realisatie van 18 vrije kavels met een gemiddelde oppervlakte van 600 m² en de vervangende nieuwbouw voor de woning op de voormalige camping aan de Haarweg 52. Een zestal starterswoningen wordt door Heuvelrug Wonen ten oosten van het plangebied gerealiseerd.



Model boskamer en bosserres

In dit model wordt het bestaande bos zo veel mogelijk behouden en versterkt. Ten noorden van de Haarweg worden de percelen omzoomd door brede houtwallen. Hiermee ontstaan in de bosrand bijzondere landschappelijke eenheden: de bosserres. Deze zijn geïnspireerd op omzoomde gebieden zoals camping Oude Meijenhorst ten oosten van het plangebied. Door het toevoegen van de bosserres wordt de bosrand verrijkt. De houtwallen volgen de perceelgrenzen, waardoor een gevarieerde en beleefbare bosrand ontstaat op de overgang van het bos naar het open landschap.

Binnen het bos wordt, aansluitend op de bestaande boskamers, een besloten boskamer gecreëerd waarin het bedrijventerrein wordt opgenomen. Het bedrijventerrein is niet zichtbaar vanaf de Haarweg. In de bosserres aan de Haarweg wordt woningbouw ontwikkeld. De woningbouw wordt duidelijk en herkenbaar omzoomd door houtwallen, maar is vanaf de Haarweg en de Rottegatsteeg enigszins zichtbaar.

MODELLENSTUDIE

9

Bij het ontwikkelen van het planconcept voor variant 18 woningen is de modellenstudie van variant 43 woningen het uitgangspunt. De positie van de woningen in de overgang van het besloten droge bosgebied en het open en lager gelegen agrarisch gebied ten noorden van de Haarweg verandert niet ten opzichte van dat model.

Binnen de integrale gebiedsontwikkeling van Maarsbergen is de relatie tussen de ontwikkelingen en het bestaande landschap en de ecologische waarden en kansen van groot belang. Het bedrijventerrein en de woningbouw moeten deel uit gaan maken van het karakteristieke landschap. De landschappelijke overgang tussen het besloten bos en het open weidelandschap moet binnen de ontwikkelingen worden versterkt.

Er is gekozen om de landschappelijke overgang zo sterk mogelijk beleefbaar te maken door de verschillende landschappelijke verschijningsvormen in te zetten voor de ruimtelijke kwaliteit. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt het bos versterkt. Aan de noordzijde wordt het open weidelandschap met de herkenbare erven en landschappelijke singelbeplanting beleefbaar gemaakt. Op de overgang worden, in de bosrand, bosserres toegevoegd. Hiermee vormen de karakteristieke elementen uit de modellen samen het planconcept. Het kleinere woningbouwprogramma in variant 18 woningen leidt tot een sterk op de huidige situatie aansluitende invulling. De voormalige boerenerven en het huidige gebruik van de erven aan de Haarweg krijgen een bij de historie van het agrarisch gebied passende nieuwe invulling.

In het bestaande bos wordt, aansluitend op de bestaande boskamers (zoals woningbouwlocatie De Marezhof en bedrijventerrein Ambachtsweg), een besloten boskamer gecreëerd waarin het nieuwe bedrijventerrein wordt opgenomen. Het bedrijventerrein is zo niet zichtbaar vanaf de Haarweg. Ten oosten van deze kamer wordt in het bos een woning gerealiseerd als vervanging voor de woning op het campingterrein (Haarweg 52). In de bosserres aan de Haarweg wordt woningbouw ontwikkeld. De woningbouw wordt duidelijk en herkenbaar omzoomd door houtwallen, maar is vanaf de Haarweg en de Rottegatsteeg enigszins zichtbaar.



Ontwikkeling bosrand variant 43 woningen



Ontwikkeling bosrand variant 18 woningen



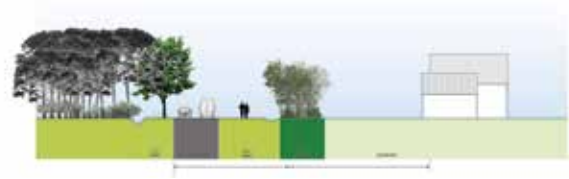
Uitwerking variant 43 woningen



Uitwerking variant 18 woningen



Doorsnede C variant 43 woningen



Doorsnede C variant 18 woningen



Doorsnede C, Rottegatsteeg (variant 43 woningen)



Doorsnede C, Rottegatsteeg (variant 18 woningen)

PLANUITWERKING

Wonen in de bosrand

Bij variant 43 woningen bestaat de woningbouwopgave uit 35 kavels, 8 rijwoningen en de vervangende nieuwbouw Haarweg 52. De kavels en rijwoningen worden gerealiseerd in drie bosserres in de oksel van de Rottegatsteeg en de Haarweg en de vervangende woning ten oosten van het nieuwe bedrijventerrein. De woningbouwopgave voor variant 18 woningen bestaat uit 18 vrijstaande woningen die worden gerealiseerd in drie kleine bosserres aan de Haarweg, en uit de vervangende nieuwbouw Haarweg 52 die, net als in variant 43 woningen, ten oosten van het nieuwe bedrijventerrein wordt gerealiseerd.

De bosserres worden omzoomd door houtwallen en worden in variant 43 woningen door middel van insteeken ontsloten op de Haarweg en de Rottegatsteeg. In de variant 18 woningen worden de bosserres alleen ontsloten vanaf de Haarweg.

Een belangrijk verschil is dat het model met 18 woningen minder beslag legt op het open landschap aan de noordzijde van de erven aan Haarweg. Daarnaast liggen de serres op enige afstand van de Rottegatsteeg. Deze afstand zorgt voor een ruimere beleving van het profiel van de Rottegatsteeg en daarmee voor een versterkte landschapsbeleving. Komend vanuit het dorp is de overgang van het bos naar het agrarisch landschap beleefbaar en liggen de bosserres 'los' aan de Haarweg.

Haarweg

De Haarweg volgt het landschappelijk reliëf en ligt in de flank van de stuwwal op de overgang van de hogere naar de lagere gronden. Ter plaatse van het plangebied ligt de Haarweg langs de noordzijde van de bosrand, waardoor de landschappelijke overgang beleefbaar wordt vanaf de weg. Ten noorden van de Haarweg worden de houtwallen rondom de bosserres ontwikkeld. De houtwallen zijn transparant en hebben een breedte van 4,0 meter.

In de variant 18 woningen hebben de houtwallen aan de zijde van het open landschap een breedte van 8,0 meter. Hiermee krijgen ze een grotere betekenis voor de ecologie en zorgen ze voor een zachtere overgang tussen de woningbouw en het open landschap.

Rottegatsteeg

De Rottegatsteeg ligt haaks op de stuwwal en doorsnijdt het kleinschalige open landschap. De Rottegatsteeg wordt over de gehele lengte verbreed tot een breedte van 6,0 meter. Aan de Rottegatsteeg liggen boerenerven.

Ter plaatse van de aansluiting van de Rottegatsteeg op de Haarweg is het ruimtelijke profiel van de Rottegatsteeg vrij smal. Tussen de houtwal aan de westzijde en de rijweg ligt een berm met een breedte van ongeveer 5 meter. In deze berm ligt een droge greppel. Aan de westzijde van de houtwal wordt in het kader van boscompensatie gedacht aan het aanleggen van nieuw bos. Aan de oostzijde van de weg ligt in de variant 18 woningen een houtwal met een breedte van 6 meter. Tussen deze houtwal en de weg ligt een berm van ongeveer 6 meter.

De bestaande woning aan de Rottegatsteeg 1 blijft vrij in het landschap liggen.

Ten opzichte van variant 43 woningen komt de woningbouw in variant 18 woningen iets verder van de Rottegatsteeg te liggen. Hierdoor komt er meer ruimte in het profiel en ontstaat de mogelijkheid een vrijliggend voetpad naar het speelveld te realiseren en is er in de berm ruimte voor het vasthouden en laten infiltreren van regenwater uit de woonbuurtjes (zie doorsnede C op de pagina hiernaast).



Variant 43 woningen



Variant 18 woningen



Doorsnede J, Houtwal met stijlrand (variant 43 woningen)



Doorsnede J, Houtwal met stijlrand (variant 43 woningen)



Doorsnede J, Houtwal met stijlrand (variant 18 woningen)



Doorsnede J, Houtwal met stijlrand (variant 18 woningen)

Uitwerking woningbouwlocaties

De varianten kennen alleen voor de woningbouwlocaties een verschil in uitwerking. De woningbouwlocatie in de variant 43 woningen bevat drie grotere bosserres. De bosserres in variant 18 woningen zijn kleiner en de beleving ervan refereert aan de huidige erven aan de Haarweg. Een belangrijk verschil in de uitwerking van variant 18 woningen is de verplaatsing van het speelveld naar het noorden en de extra ruimte voor boscompensatie.

De beschrijving van de uitwerking van variant 18 woningen is als volgt:

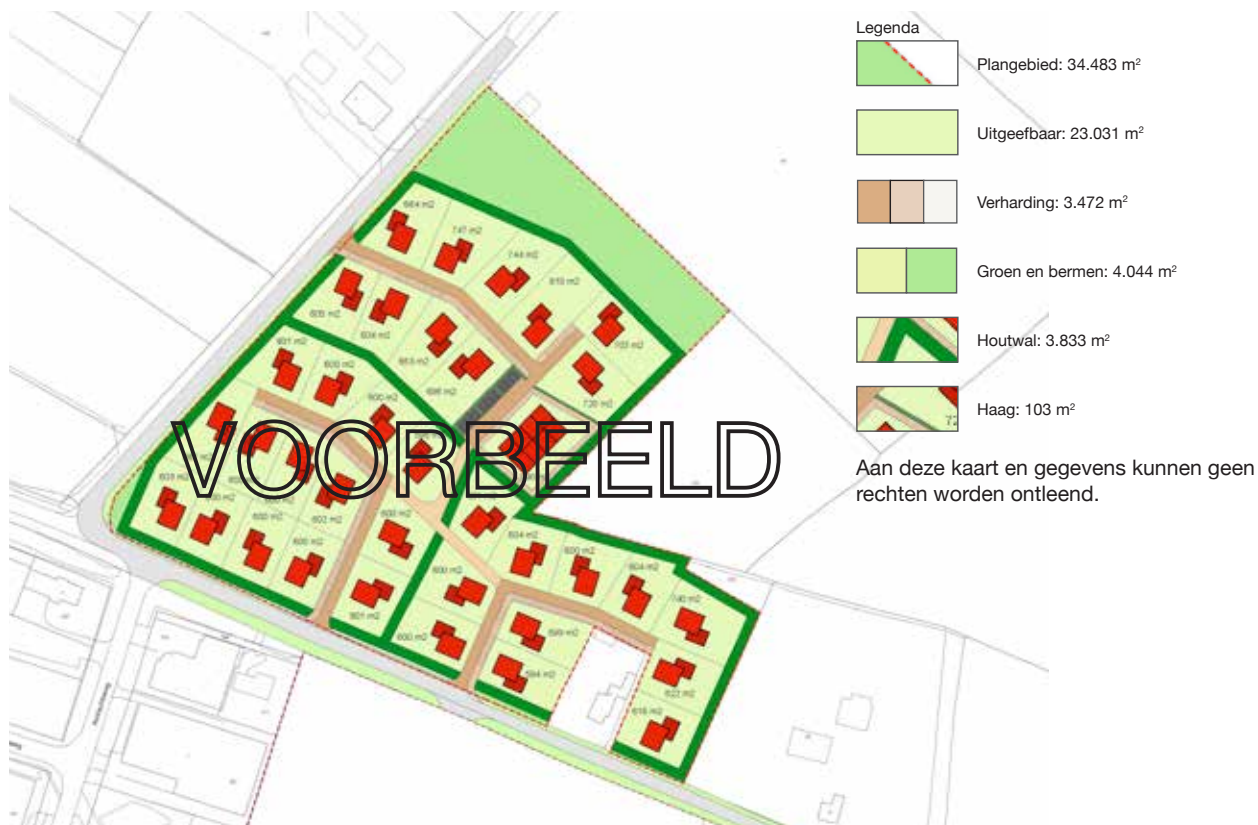
Op de plek van de voormalige boerderij en de erven van Wolfswinkel Reiniging B.V. vormen de woningbouwclusters de overgang van het bos naar het kleinschalige open landschap ten noorden van de Haarweg. De bestaande landschappelijke karakteristieken worden ingezet om op kleine schaal een variatie aan woonmilieus te creëren en de identiteit van de te ontwikkelen woongebieden te optimaliseren.

Aan de Haarweg worden, in de bosrand, drie bosserres ter grootte van boerenerven gerealiseerd waarin 18 vrijstaande woningen worden opgenomen. Deze drie landschappelijke eenheden bieden kansen voor het creëren van drie verschillende, herkenbare woonclusters. Door variatie aan te brengen tussen de clusters ontstaan kleinschalige woongebieden met een eigen identiteit.

In variant 43 woningen was er geen ruimte voor het in de huidige situatie aanwezige speelveld. In variant 18 woningen wordt het speelveld verplaatst naar de weide ten noorden van de bosserres. Voor een goede inpassing komt het speelveld haaks op de Rottegatsteeg te liggen. Rijdend vanuit het dorp ligt het speelveld achter de houtwal van de bosserre.

Doorsnede stijlrand

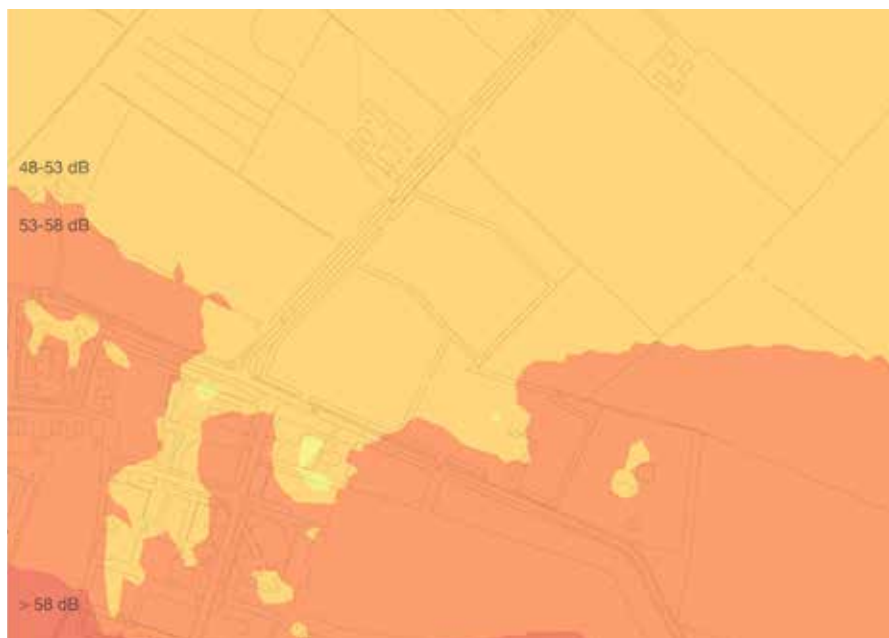
In beide varianten wordt vormgegeven aan het natuurlijk reliëf in het plangebied. Waar in variant 43 woningen dit hoogteverschil is opgenomen tussen de bosserres, ligt in variant 18 woningen dit hoogteverschil in de overgang tussen de bosserre en het speelveld.



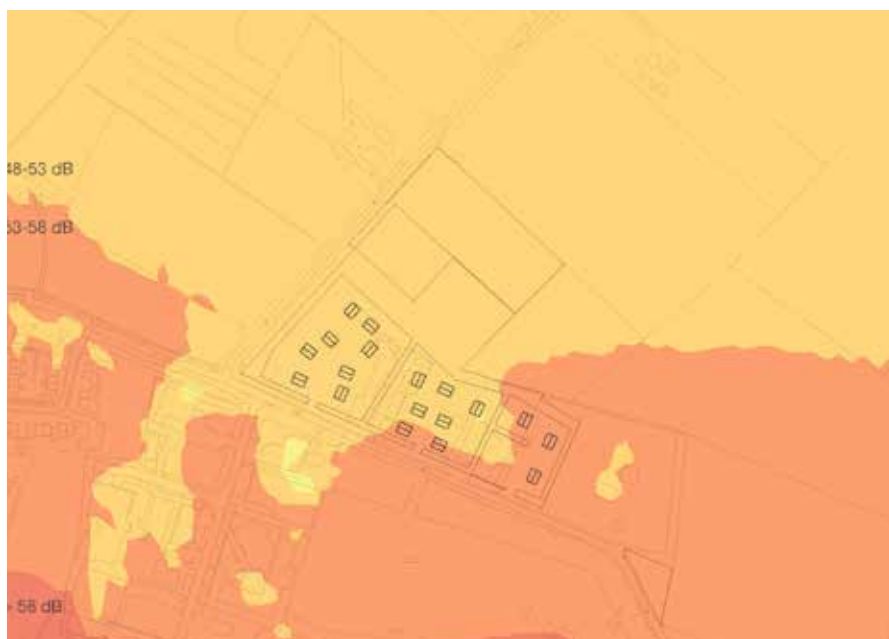
Wonen in de bosserie

De beide varianten zijn op een vergelijkbare ontspannen wijze uitgewerkt. De kleinschaligheid van variant 18 woningen laat kleine overzichtelijke woonbuurten zien. In variant 43 woningen zijn tussen de bosseries verbindingen gemaakt met informele routes. Tussen de kleine bosseries uit variant 18 woningen zijn die verbindingen niet meer noodzakelijk.

Per variant is een voorbeeldverkaveling opgesteld met elk een eigen ruimtegebruik.



Contouren geluidsbelasting wegverkeer A12 (variant 43 woningen)



Contouren geluidsbelasting wegverkeer A12 (variant 18 woningen)

OVERIGE EFFECTEN VARIANT 18 WONINGEN

Om variant 18 woningen goed te kunnen vergelijken met variant 43 woningen uit de Integrale gebiedsontwikkeling Maarsbergen-Oost van 7 juni 2013 worden in dit hoofdstuk de gevolgen van variant 18 woningen voor de verschillende onderwerpen uit de bijlagen van bovengenoemd rapport beschreven.

Beeldkwaliteit

Variant 18 woningen heeft geen invloed op de uitwerking in de beeldkwaliteit. Elke serre kan een eigen identiteit krijgen door afwisseling in bebouwingsstijl en de te gebruiken materialen.

Verkeer en ontsluiting

In de verkeersstructuur zijn er bij variant 18 woningen geen veranderingen doorgevoerd. Door het kleinere woningaantal zijn er over de gehele ontsluiting minder verkeersbewegingen. De ontsluiting van de woningen in de bosserres gebeurt uitsluitend via de Haarweg. In plaats van twee, komen er drie aansluitingen op de Haarweg. Per aansluiting op de Haarweg zijn er minder verkeersbewegingen, omdat er minder woningen per aansluiting zijn.

Milieu en hinder

Voor de effecten van variant 18 woningen zijn geen nieuwe onderzoeken uitgevoerd. Doordat er minder woningen langs de Rottegatsteeg en Haarweg worden gerealiseerd, zijn er vanzelfsprekend minder woningen die in de invloedssfeer van deze wegen liggen. In variant 18 woningen wordt zonder maatregelen voor vijf woningen de maximale ontheffingswaarde van 53 dB overschreden. Voor deze woningen moeten passende maatregelen worden genomen. Hierbij wordt gedacht aan de realisatie van een geluidsscherm in de bosrand op het bedrijventerrein.

Variant 18 woningen heeft geen invloed op effecten ten aanzien van de bedrijven en milieuzonering, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

Duurzaamheid

In bijlage 6 van de Integrale gebiedsontwikkeling Maarsbergen-Oost zijn op basis van gebiedsgerichte duurzaamheidsinstrumenten vele aspecten van het plan op duurzaamheid beschreven. De aanpassing van het aantal woningen heeft in een aantal opzichten invloed op deze aspecten. Door sterk aan te sluiten bij het ruimtelijk concept van variant 43 woningen blijven veel duurzaamheidsaspecten onveranderd. De belangrijkste wijzigingen worden hieronder beschreven.

Duurzame gebiedsontwikkeling

Het benutten van de huidige erven aan de Haarweg sluit goed aan op de cultuurhistorische context van de locatie. De beleving van 'boerenerven' blijft in een nieuwe vorm gehandhaafd.

Het verplaatsen van het speelveld in noordelijke richting biedt allerlei kansen voor spelen en ander recreatief gebruik door de bewoners van Maarsbergen.

Geluid

Zoals in de vorige paragraaf is vermeld, verandert er ten aanzien van geluidhinder niet veel. Ten opzichte van variant 43 woningen is er één woning minder waarbij de maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt overschreden. In het hele woongebied is de gemeentelijke beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder

van toepassing. Dat in variant 18 woningen minder woningen worden gerealiseerd is daarbij een voordeel. Bovendien is de overlast als gevolg van het verkeer op de Rottegatsteeg verminderd, vanwege de grotere afstand van de woningen tot de Rottegatsteeg.

Luchtkwaliteit en geur

Het hele woongebied ligt in de invloedssfeer van de autosnelweg en de veehouderij aan de Griftdijk. De woningen zijn in variant 18 woningen meer rond de Haarweg geconcentreerd en daardoor op een grotere afstand van de veehouderij. Door het realiseren van minder woningen liggen minder woningen in de invloedssfeer van de snelweg en veehouderij.

Mobiliteit

Aandachtspunt binnen de opgave is het vrachtverkeer van het nieuwe bedrijventerrein dat langs de nieuwe woningen rijdt. Door de woningen rond de bestaande erven aan de Haarweg te concentreren en afstand te bewaren ten aanzien van de Rottegatsteeg ervaren minder woningen mogelijke overlast. Binnen variant 18 woningen blijft dit een aandachtspunt.

Archeologie

De beleidskaart van de gemeente Utrechtse Heuvelrug laat ten noorden van de Haarweg een parallel aan de weg gelegen band zien met middelhoge archeologische waarde. Deze waarde is sterk verbonden met het vroegere gebruik van deze gronden. In variant 18 woningen wordt sterk aangesloten op het vroegere gebruik van dit gebied. Archeologisch onderzoek blijft noodzakelijk, al is de te onderzoeken oppervlakte kleiner.

Boscompensatie

Door de ontwikkeling van het bedrijventerrein op het terrein van de voormalige camping moet volgens de Boswet in totaal 3,7 hectare bos worden gecompenseerd. Hiervan wordt 2,5 hectare ten westen van de Rottegatsteeg gerealiseerd. Een deel van het bos wordt in en rond het woongebied gerealiseerd. Door het kleiner maken van het woongebied in variant 18 woningen ontstaat er meer ruimte om in het plangebied houtwallen en bos te realiseren dat gerekend kan worden als boscompensatie. In het model met de 43 woningen was de totale oppervlakte van de houtwallen 3.833 m². In variant 18 woningen is die oppervlakte een stuk groter, nl. 8.662 m². Voor het resterende deel van de boscompensatie van 3.345 m² moet nog een compensatielocatie worden gevonden.

Flora en fauna

Variant 18 woningen heeft geen gevolgen voor de te nemen maatregelen op het gebied van flora en fauna.

INTEGRALE GEBIEDSONTWIKKELING
MAARSBERGEN-OOST
VARIANT 43 WONINGEN
BIJLAGEN

Titel	Integrale gebiedsontwikkeling Maarsbergen-Oost Variant 43 woningen Bijlagen
Opdrachtgevers	Gemeente Utrechtse Heuvelrug en Wolfswinkel Reiniging B.V.
Status	Concept voor besluitvorming
Datum	4 oktober 2013
Project- en documentnummer	034.01 – 05980-R
Projectteam	kien ontwerp VKZ
Uitgegeven door	kien ontwerp

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen foto's, tekeningen en teksten berust bij **kien**ontwerp. De opdrachtgever heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor iedereen behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van **kien**ontwerp.

In opdracht van:



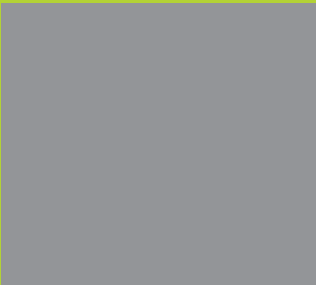
In samenwerking met:



INTEGRALE GEBIEDSONTWIKKELING
MAARSBERGEN-OOST
VARIANT 43 WONINGEN
BIJLAGEN

INHOUDSOPGAVE

Bijlage 1: Notitie voorkeursvariant	1-1	Bijlage 7: Archeologie	7-1
Bijlage 2: Stedenbouwkundige uitwerking	2-1	Bijlage 8: Herstructurering bedrijventerrein Ambachtsweg	8-1
1 Stedenbouwkundige en landschappelijke opgave	2-3	1 Inleiding	8-5
2 Inventarisatie	2-5	2 Korte beschrijving van het bedrijventerrein	8-9
3 Ruimtelijk-landschappelijke analyse	2-17	3 De herstructureringsopgave/uitvoeringsagenda	8-12
4 Modellenstudie	2-29	4 Betrokkenheid ondernemers en maatschappelijke instellingen	8-21
5 Planuitwerking	2-33	5 Cumulatief overzicht te verwachten investeringen	8-23
Bijlage 3: Beeldkwaliteit	3-1	6 Conclusie	8-26
Bijlage 4: Verkeer en ontsluiting	4-1	Bijlage: Rol Kamer van Koophandel	8-27
Bijlage 5: Milieu en Hinder	5-1	Bijlage 9: Boscompensatie	9-1
Bijlage 6: Duurzaamheid	6-1	Bijlage 10: Flora en Fauna	10-1



BIJLAGE 1

NOTITIE VOORKEURSVARIANT



1-2

Notitie

Aan: College van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug

Van: Stuurgroep gebiedsontwikkeling Maarsbergen

Opsteller : Paul van der Veen

Betreft : Voorkeursvariant gebiedsontwikkeling Maarsbergen

Datum : 23 oktober 2012

Status : Openbaar (bijlage met financiële gegevens vertrouwelijk)

1. Doel notitie

Door de gemeenteraad is in haar vergadering van 4 april 2012 een krediet beschikbaar gesteld voor het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek naar de gebiedsontwikkeling Maarsbergen Oost. Daarbij is door diverse fracties nadrukkelijk gesteld dat prudent omgegaan dient te worden met het beschikbare budget.

Op grond daarvan heeft de stuurgroep, waarin zitting hebben wethouder Homan en de directie van Wolfswinkel Reiniging, besloten om niet alle deelonderzoeken tegelijkertijd uit te voeren maar zich in eerste instantie te richten op de financiële en verkeerskundige aspecten van de gebiedsontwikkeling omdat daaruit op hoofdlijnen de haalbaarheid kan worden afgeleid.

Deze notitie geeft de stand van zaken weer met betrekking tot het onderzoek naar de hiervoor genoemde aspecten. De tussentijdse conclusie is dat de gebiedsontwikkeling op basis van die financiële en verkeerskundige aspecten, in beginsel een positief beeld geeft van de haalbaarheid. Op grond van die conclusie is het vervolg van het haalbaarheidsonderzoek

in gang gezet, waarbij onder andere gedacht moet worden aan activiteiten als milieukundige onderzoeken (geluid, bodem, archeologie, etc.) en het opstellen van een stedenbouwkundig en landschappelijk plan.

Tijdens het afgeronde deel van het haalbaarheidsonderzoek heeft er tweemaal een bespreking plaatsgevonden met de Overleggroep (samengesteld uit vertegenwoordigers vanuit VBMM, VMMN, OSMM, Verkeersberaad en Groen voor Groen) waarin de werkwijze en tussentijdse resultaten zijn gepresenteerd en besproken.

2. Gebiedsontwikkeling Maarsbergen; de opgave

In de gemeente Utrechtse Heuvelrug is het bedrijf Wolfswinkel Reiniging gevestigd. Momenteel heeft het bedrijf twee locaties, één aan de Haarweg en één op het bedrijventerrein Ambachtsweg. Om deze twee bedrijfslocaties samen te kunnen voegen, heeft het bedrijf de voormalige camping, die grenst aan het bedrijventerrein Ambachtsweg, verworven. De ruimtebehoefte van Wolfswinkel Reiniging is circa 1,5 hectare bruto. De oppervlakte van de voormalige camping bedraagt circa 10 hectare. De percelen Haarweg 17 en 19 (totaal 3,6 hectare) vallen vrij en kunnen worden ingezet voor woningbouw (als kostendrager), boscompensatie en natuurontwikkeling. In totaal is dus 13,6 ha. beschikbaar voor herontwikkeling.

Gezien de autonome vraag naar bedrijventerrein in de gemeente Utrechtse Heuvelrug wil de gemeente planologische medewerking verlenen aan uitbreiding van het bedrijventerrein. Conform het Regioconvenant Bedrijventerreinen Regio Zuidoost Utrecht bedraagt deze autonome vraag circa 7,8 hectare netto (10,7 hectare bruto). Een belangrijk deel van deze autonome vraag betreft de verplaatsingsbehoefte van bedrijven elders in de gemeente, die bijvoorbeeld 'knel' zitten, geen uitbreidingsmogelijkheden hebben of botsen met andere functies in de directe omgeving.

Om de ontwikkeling van het bedrijventerrein verder vorm te geven, hebben Wolfswinkel Reiniging en de gemeente Utrechtse Heuvelrug in april 2012 een intentieovereenkomst ondertekend. Daarin zijn de volgende doelstellingen benoemd:



- De uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Ambachtsweg met maximaal 7,8 hectare netto;
- Een goede verkeerskundige ontsluiting;
- Eventueel woningbouw als kostendrager, met als uitgangspunt inzet van bestaande bouwvlakken in het Projectgebied als mogelijke woningbouwlocatie;
- De herstructurering van het bestaande bedrijventerrein Ambachtsweg;
- De ontwikkeling van natuur, landschap, water en recreatie in het buitengebied;
- Een bedrijfseconomisch verantwoorde bedrijfsverplaatsing van Wolfswinkel Reiniging, mede door de aanwending en indien nodig integrale herontwikkeling van eigen gronden;
- Een budgettair neutrale (grond)exploitatie voor beide partijen;
- De verenigbaarheid van de door de gemeente en Wolfswinkel Reiniging voorgestane doelstellingen in een integrale gebiedsontwikkeling.

In de overeenkomst zijn partijen overeengekomen dat een haalbaarheidsonderzoek zal worden uitgevoerd om te bezien of, en zo ja onder welke voorwaarden, aan deze doelstellingen voldaan kan worden. In de overeenkomst is al aangegeven dat, mocht er geen sprake zijn van een haalbaar plan, er een terugvaloptie in werking treedt. Deze terugvaloptie gaat uit van een beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein (verplaatsing van Wolfswinkel Reiniging en oplossing van enkele knelpunten binnen de gemeente), herstructurering van het bestaande bedrijventerrein Ambachtsweg en eventueel enige woningbouw op de vrijkomende locatie aan de Haarweg.

Opgave is om te komen tot een integrale gebiedsontwikkeling waarbij een evenwichtige mix van bedrijventerrein, woningbouw en natuurontwikkeling tot stand kan worden gebracht, waarbij het uitgangspunt is dat de beschikbare 13,6 hectare, die in eigendom is van Wolfswinkel Reiniging, op een goede wijze wordt ingezet.

Deze notitie gaat in op de haalbaarheid ten aanzien van de aspecten verkeer en financiën. Er is bij het onderzoek van de aspecten verkeer en financiën (vooralsnog) geen rekening gehouden met overige ontwikkelingen in het gebied waarvan de bestuurlijke uitgangspunten nog niet zijn vastgesteld.

3. Haalbaarheidsonderzoek

In dit hoofdstuk wordt de stand van zaken van de haalbaarheid ten aanzien van het verkeerskundige en het financiële aspect inzichtelijk gemaakt.

3.1 Verkeerskundig onderzoek

3.1.1 De basis: uitbreiding van het bedrijventerrein

Voor het verkeerskundig onderzoek is opdracht gegeven aan DHV om in eerste instantie te onderzoeken wat de restcapaciteit is van de huidige aansluitingen (Haarweg en Rottegratsteeg / Griftdijk) op de N226. Op basis daarvan kan bekeken worden of de in 2020 bestaande infrastructuur het extra verkeer op afdoende wijze kan accommoderen. De kruising van de N226 met het spoor zal een ongelijkvloerse kruising worden en het kruis-

keersbeweging: in de ochtend heeft het bedrijventerrein een aantrekende werking, terwijl mensen juist de woning verlaten; 's avonds is er van het omgekeerde sprake. Dat betekent dat het toevoegen van woningbouw in het projectgebied weinig consequenties heeft c.q. geen bepalende factor is voor de verkeersafwikkeling van en naar het projectgebied.

- Het wegprofiel van de Rottegatsteeg en Griftdijk is te smal om het extra verkeer op een veilige wijze af te wikkelen. Aanpassing van deze profielen is noodzakelijk.
- Het kruispunt Griftdijk - N226 zal moeten worden aangepast en worden voorzien van een rotonde of VRI.

3.1.2 De verfijning: uitbreiding van het bedrijventerrein in combinatie met woningbouw

Op basis van deze uitkomsten zijn microsimulaties uitgevoerd om de varianten verder uit te werken en is de component woningbouw toegevoegd. De microsimulaties zijn uitgevoerd met de volgende varianten:

Variant	Oppervlakte bruto bedrijventerrein (ha)	Woningen
1	10,0	20
2	7,5	35
3	5,0	50

Gezien de extra druk op de Haarweg is bij deze varianten uitgegaan van een volledige 'knip' in de Haarweg, zodanig dat zowel het bestaande bedrijventerrein Ambachtsweg als de uitbreiding via de Rottegatsteeg / Griftdijk worden ontsloten. Het verkeer als gevolg van de toe te voegen woningbouw volgt ook deze route.

De resultaten van de simulaties zijn als volgt:

- In alle varianten dient de aansluiting Griftdijk / N226 geregeld te worden met een verkeersregelinstallatie (VRI) of rotonde. Zonder regeling

wordt de wachtrij op de Griftdijk om de N226 naar het zuiden op te draaien te lang. Met een regeling op dit kruispunt levert deze aansluiting geen problemen meer op;

- Aanpassing van de instellingen van de VRI N226 / Haarweg / Tuindorppweg is in alle varianten nodig om de wachtrij op de N226 richting het zuiden voor dit kruispunt niet te ver op te laten lopen. De noord-zuidrichtingen krijgen dan langer groen. Dit kan ten koste gaan van met name de tijdsduur van de groenfase vanaf de Haarweg. Omdat deze verkeersluser is dan nu het geval is (immers, als gevolg van de 'knip' in de Haarweg ten oosten van de aansluiting met de Proosdijlaan rijdt er aanmerkelijk minder verkeer over de Haarweg), leidt dit niet tot problemen met de lengte van de wachtrij.
- Bij variant 1 (10 hectare bedrijventerrein) is de vereiste aanpassing van de instellingen van de VRI N226 / Haarweg / Tuindorppweg zodanig dat de cyclustijd de normen van de wegbeheerder (provincie) overschrijdt. De maximale lengte van de wachtrij reikt in dat geval bijna tot de 'robuuste ontsluiting'.
- Varianten 2 en 3 leiden, mits de instellingen van de VRI N226 / Haarweg / Tuindorppweg worden aangepast en de aansluiting Griftdijk / N226 wordt geregeld (VRI of rotonde), tot een (verkeerstechnisch) acceptabele verkeerssituatie qua wachttijden, lengte van wachtrij en cyclustijden van de VRI's.

3.2 Financieel

Voor de gebiedsontwikkeling is door VKZ BV een grondexploitatie opgesteld. Analooq aan het verkeerskundig onderzoek zijn ook daarvoor diverse varianten onderzocht. Deze varianten betreffen met name verschillende oppervlaktes (mix) aan bedrijventerrein en woningbouw en natuurontwikkeling / boscompensatie. Door deze werkwijze is inzicht ontstaan in de planeconomische resultaten van verschillende varianten en bovendien inzicht verkregen in de gevolgen van wijzigingen in het programma. Bij de berekeningen is nagegaan in welke mate de uitgangspunten, zoals gesteld



1-6

in de intentieovereenkomst, gerealiseerd kunnen worden.

In de (vertrouwelijke) bijlage zijn de uitgangspunten die bij het opstellen van de grondexploitatie zijn gehanteerd opgenomen.

Uit de berekeningen van de varianten is gebleken dat niet alle doelstellingen uit de intentieovereenkomst gerealiseerd kunnen worden: Belangrijkste conclusie was dat het niet mogelijk blijkt om de kosten van de verplaatsing van Wolfswinkel Reiniging uit de exploitatie te bekostigen. Op basis van die conclusie heeft Wolfswinkel Reiniging dit uitgangspunt losgelaten hetgeen voor Van Wolfswinkel financieel gezien tot extra risico's leidt ten aanzien van de haalbaarheid.

Vervolgens zijn varianten bekeken die, zonder verplaatsingskosten van Wolfswinkel Reiniging, tot een klein positief resultaat leiden. Dat zijn de volgende varianten²:

Oppervlakte bruto bedrijventerrein (ha)	Woningen	Uitgegeven oppervlakte (ha)
9,8	28	11,5
7,8	35	9,9
5,3	48	8,2

In de derde kolom is aangegeven welk deel van de totale 13,6 hectare per variant in de eindsituatie uitgegeven gebied is. Het restant aantal hectares kan worden ingezet voor natuurontwikkeling/boscompensatie teneinde tot

² Deze varianten wijken iets af van de varianten die zijn doorgerekend met de verkeerssimulaties. De oorzaak van het verschil ligt in het feit dat het financiële onderzoek en het verkeersonderzoek niet geheel parallel uitgevoerd kunnen worden. Als gevolg daarvan kan het gebeuren dat licht verschillende uitgangspunten worden gebruikt.

een goede landschappelijke afronding van de kern Maarsbergen te kunnen komen.

Deze drie varianten leiden elk tot een positief saldo in de grondexploitatie van circa € 0,15 miljoen. Hierbij wordt de opmerking gemaakt dat deze woningaantallen zijn gebaseerd op aannames in prijzen en oppervlaktes zoals in de bijlage opgenomen, waarbij variatie in het woningbouwprogramma kan leiden tot andere aantallen (markt)woningen.

4. Overwegingen

Op basis van het verkeerskundige en het financiële aspect voldoen twee varianten aan de uitgangspunten die partijen zijn overeengekomen, met die kanttekening dat Wolfswinkel Reiniging bereid is om het uitgangspunt dat de exploitatie voldoende middelen genereert ten behoeve van de eigen bedrijfsverplaatsing los te laten.

De varianten die voldoen aan de uitgangspunten zijn enerzijds de variant met 7,8 hectare bruto bedrijventerrein en 35 woningen en anderzijds de variant met 5,3 hectare bruto bedrijventerrein en 48 woningen.

Om te komen tot een voorkeursvariant voor het vervolg zijn er ook andere overwegingen dan het verkeerskundige en het financiële aspect die een rol kunnen spelen. Dat zijn (in willekeurige volgorde):

- **Mate waarin knelpunten voor bedrijven in de gemeente worden opgelost**
Uitgangspunt is dat het bedrijventerrein specifiek is voor bedrijven binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Dat zijn vooral bedrijven die momenteel, om diverse oorzaken, knel zitten en willen verplaatsen naar een meer geschikte locatie, bij voorkeur binnen de gemeente. Een te klein bedrijventerrein heeft mogelijk onvoldoende 'oplossend vermogen' voor deze knelpunten.
- **Natuurontwikkeling**
Het uit te geven oppervlakte voor bedrijfsterrein en woningbouw in de varianten varieert. Door de oppervlakte te beperken, ontstaat er meer



ruimte voor natuurontwikkeling op de percelen die nu in eigendom zijn van Wolfswinkel Reiniging. Dat betekent dat natuurontwikkeling, door efficiënt met de ruimte om te gaan, in belangrijke mate binnen het projectgebied gerealiseerd kan worden, zonder afhankelijk te zijn van derden. Dit draagt bij aan de uitgangspunten die door partijen overeen zijn gekomen en in het bijzonder aan het besluit van de gemeenteraad om de natuurontwikkeling niet als secundair doel aan te merken maar gelijk te stellen aan de andere doelstellingen.

- Afronding kern Maarsbergen

De gebiedsontwikkeling dient bij te dragen aan een goede stedenbouwkundige afronding van de kern Maarsbergen. De kern Maarsbergen is groen en vrij extensief bebouwd. Een groene, ontspannen afronding is dan gewenst (in tegenstelling tot bijvoorbeeld een intensieve bebouwing met weinig groen). De gebiedsontwikkeling kan bijdragen aan deze afronding mits voldoende ruimte is voor natuurontwikkeling, in combinatie met woningbouw in een losse, ontspannen setting. Deze woningbouw heeft dan bij voorkeur de vorm van grondgebonden woningen op ruime kavels, zodat er een vriendelijke overgang naar het buitengebied ontstaat.

- Gemeentelijke visie op wonen

In de structuurvisie 2030 is benoemd dat de gemeente Utrechtse Heuvelrug streeft naar de totstandkoming van geschikte woningen voor jongeren en lagere inkomensgroepen. Daarnaast wordt gezocht naar mogelijkheden voor verlenging van thuiswonen en vergroten van de doorstroom voor ouderen. Tenslotte is uitgangspunt minimaal 30% sociale woningbouw. Ten aanzien van dit laatste geldt dat de toevoeging van sociale huur niet consistent is met de opdracht dat woningbouw als kostendrager kan dienen. Mede gezien de hoge kosten van verwerving en infrastructuur is een percentage sociale huurwoningen niet haalbaar.

- Risicoprofiel van de ontwikkeling

De autonome vraag binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug is

bepaald op 7,8 hectare netto (ruim 10 hectare bruto). Dit betreft echter een 'zachte' vraag. Bij uitgifte van het bedrijventerrein zal moeten blijken of bedrijven daadwerkelijk bereid en in staat zijn te verhuizen naar het nieuwe bedrijventerrein. De mate waarin hun bestaande vastgoed is afgeschreven, is hierbij een belangrijke factor: met een hoge boekwaarde voor het bestaande perceel en vastgoed zullen bedrijven een investering in grond en nieuw vastgoed zich mogelijk niet kunnen permitteren. Met name voor de kavels die het laatst zullen worden uitgegeven wordt het lastiger een afnemer te vinden. De variant met een maximale grootte van 10 hectare bedrijventerrein (bruto) heeft op basis hiervan in ieder geval niet de voorkeur.

- Verkeersveiligheid Rottegatsteeg / Griftdijk

Door de gebiedsontwikkeling is een herprofilering van de route Rottegatsteeg / Griftdijk noodzakelijk. Hoewel de verkeersintensiteiten toenemen, is hierdoor een veiliger afwikkeling van het fietsverkeer mogelijk.

- Verkeersluwe Haarweg

In alle varianten is er voor gekozen om voor gemotoriseerd verkeer een 'knip' in de Haarweg te maken, zodanig dat het bedrijventerrein en de aanvullende woningbouw niet via de Haarweg worden ontsloten, maar via de Rottegatsteeg / Griftdijk. Voordeel van deze oplossing is dat het verkeer van het bestaande bedrijventerrein Ambachtsweg niet meer over de Haarweg rijdt en de Haarweg verkeersluwer wordt. Het leidt wel tot meer verkeer op de Griftdijk / Rottegatsteeg.

- Relatie Haarboschterrein (Paladijn)

Op het Haarboschterrein worden met name tweekappers en rijwoningen (in de vorm van sociale woningbouw (30%)) gerealiseerd, aangevuld met enkele vrijstaande woningen. Op basis hiervan zijn de ontwikkelingen redelijk complementair, maar voor de vrijstaande woningen ook concurrerend. Daarbij geldt dat in de huidige woningmarkt voor beide projecten het marktrisico aanzienlijk is.



1-8

5. Voorkeursvariant

Mede op basis van bovenstaande overwegingen wordt door de stuurgroep voorgesteld om onderstaande voorkeursvariant verder uit te werken:

- Uitbreiding van het bedrijventerrein met ca. 7,8 hectare bruto (circa 5,6 hectare netto) Op basis van dit oppervlakte kunnen de belangrijkste knelpunten van bedrijven in de gemeente Utrechtse Heuvelrug worden opgelost, terwijl er ruimte overblijft voor natuurontwikkeling en inpassing van bestaande natuurwaarden. Tevens is het afzetrisico kleiner dan bij een ontwikkeling van 7,8 hectare netto.
- Realisatie van 43 woningen, waarvan 35 als vrije kavels en acht starterswoningen.
De 35 vrije kavels zijn de kostendrager om de ontwikkeling in financieel opzicht mogelijk te maken. Om in te spelen op de gemeentelijke woonvisie, de doorstroming verder op gang te brengen, complementair te blijven aan de ontwikkelingen op terrein Haarbosch en voldoende ruimte te houden voor natuurontwikkeling worden acht starterswoningen toegevoegd aan de voorkeursvariant.
- Aanbrengen van een 'knip' in de Haarweg.
De afsluiting van de Haarweg voor doorgaand verkeer is noodzakelijk voor voldoende doorstroming van het verkeer in de spitsperiodes. Deze knip in de Haarweg kan op verschillende wijzen worden vormgegeven: een volledige afsluiting, een afsluiting van de Haarweg tijdens de spits middels een beweegbare paal die kan inzinken in het wegdek of een afsluiting voor alleen vrachtverkeer. Deze varianten zullen nader worden onderzocht.
- Aanpassen van het profiel van de Rottegatsteeg en de Griftdijk en de aansluiting van de Griftdijk op de N226.
Om het extra verkeer over deze wegen goed af te kunnen wikkelen is een breder profiel nodig. Tevens zal de aansluiting van de Griftdijk op de N226 aangepast moeten worden, zodat verkeer van de Griftdijk kan doorstromen naar de N226. Op dit kruispunt zal een verkeersre-

gelinstallatie (VRI) of rotonde gerealiseerd worden. In overleg met de provincie Utrecht zal de definitieve oplossing bepaald worden.

- Inzetten van ca. 3,6 hectare voor boscompensatie en natuurontwikkeling.
Het uitgeefbaar terrein in deze variant bedraagt circa 10 hectare. Dat betekent dat er circa 3,6 hectare niet wordt uitgegeven en kan worden ingezet voor boscompensatie en natuurontwikkeling. Het uit te geven deel bedraagt circa 75%. Op deze wijze ontstaat een robuuste gebiedsontwikkeling met een evenwichtige verdeling van functies.

6. Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de financiële en verkeerskundige aspecten blijkt dat de gebiedsontwikkeling Maarsbergen in beginsel haalbaar is. Er is een voorkeursvariant gedefinieerd die voldoet aan de doelstellingen van zowel de gemeente Utrechtse Heuvelrug als van Wolfswinkel Reiniging, met dien verstande dat Wolfswinkel Reiniging de doelstelling om de nieuwbouw voor het eigen bedrijf te financieren uit de gebiedsontwikkeling los heeft gelaten.

Op basis van bovenstaande zijn door de stuurgroep de volgende conclusies getrokken:

1. De variant met 7,8 hectare bruto bedrijventerrein, realisatie van 43 woningen, aanpassingen aan de Griftdijk / Rottegatsteeg en aansluiting Griftdijk / N226, als voorkeursvariant benoemen;
2. Uitgaan van afwikkeling van het extra verkeer over de bestaande infrastructuur (met aanpassingen), en geen onderzoek te doen naar een nieuwe weg als ontsluiting voor het bedrijventerrein;
3. De gebiedsontwikkeling Maarsbergen beschouwen als een haalbare ontwikkeling op het gebied van de (grond)exploitatie en het verkeerskundig onderzoek en het haalbaarheidsonderzoek verder af te ronden.



7. Vervolg

Na vaststelling van de voorkeursvariant dienen de volgende stappen te worden gezet:

- Opstellen stedenbouwkundig en landschappelijk plan
Op basis van het programma in de voorkeursvariant zal een stedenbouwkundig plan worden opgesteld, rekening houdend met milieuaspecten (m.n. geluid en luchtkwaliteit) en gewenste zonering van het bedrijventerrein en landschappelijke inpassing. Dit plan is de ruimtelijke vertaling van de voorkeursvariant.
- Bepalen vormgeving aansluiting Griftdijk / N226.
- Bepalen nieuwe profiel Griftdijk / Rottegatsteeg.
- Uitwerken varianten van knip in de Haarweg
- Ruimtelijke onderzoeken

Nu blijkt dat het project in verkeerskundig en financieel opzicht haalbaar is, kunnen de overige onderzoeken die nodig zijn om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken worden gestart.

Indien aan de orde zal bij de verdere uitwerking rekening worden gehouden met overige ontwikkelingen in het gebied zodra daarover bestuurlijke besluiten zijn gevallen.

Integraal Ruimtelijk Plan

Het stedenbouwkundig plan, aangevuld met de uitkomsten van de ruimtelijke onderzoeken, zal leiden tot een Integraal Ruimtelijk Plan, dat als basis dient voor een nieuw bestemmingsplan. Onderdeel van het Integraal Ruimtelijk Plan vormt de wijze waarop natuurontwikkeling plaats zal vinden en de maatregelen die in het kader van de herstructurering van het bestaande bedrijventerrein worden genomen.

Anterieure overeenkomst

Parallel aan het stedenbouwkundig en landschappelijk plan zal een anterieure overeenkomst worden opgesteld. In deze overeenkomst maken partijen afspraken over te realiseren programma, de planning en procedures en het gemeentelijk kostenverhaal.

Planning

Het integraal ruimtelijk plan dient eind 2012 opgeleverd te worden, waarna besluitvorming door de gemeenteraad zal plaatsvinden. Op basis hiervan zal een bestemmingsplan worden opgesteld om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan kan in de tweede helft van 2014 worden vastgesteld door de gemeenteraad. Eind 2014 zijn dan de eerste bouwrijpe kavels beschikbaar.

8. Risico's

Met het aantonen van de financiële en verkeerskundige haalbaarheid en het vaststellen van de voorkeursvariant is een belangrijke stap gezet in de gebiedsontwikkeling Maarsbergen. Voordat de realisatie kan starten, dienen echter nog de nodige stappen gezet te worden waarvan de uitkomsten mogelijk tot bijstelling van de voorkeursvariant leiden en in die zin als risico's genoemd moeten worden. Op dit moment zijn dat de volgende:

- De uitbreiding van het bedrijventerrein heeft vanwege de milieuzonering, invloed op de realisatie van de woningbouw en vice versa. Dit zal inzichtelijk worden gemaakt;
- Het slechte economische klimaat bemoeilijkt de uitgifte van het bedrijventerrein en de verkoop van de woningen. Voor het bedrijventerrein geldt als uitgangspunt dat de uitbreiding plaatsvindt ten behoeve van de bedrijven binnen de gemeente. Deze bedrijven dienen dan over de (financiële) mogelijkheden te beschikken om grond aan te kopen en nieuwbouw te realiseren.
- Voor de ingrepen in de infrastructuur zijn globale ramingen gemaakt. Met die ramingen is rekening gehouden in de grondexploitatie. Indien die kosten hoger uitvallen, dan biedt de grondexploitatie geen dekking voor die hogere kosten. Bij de verdere uitwerking zal de ontwikkeling van deze kosten gevolgd worden.

BIJLAGE 2
STEDENBOUWKUNDIGE
UITWERKING



Woudenbergsesweg

Haarweg

Rottegatsteeg

Grifdijk

Autosnelweg Utrecht - Arnhem

Haarweg

Spoorlijn Utrecht Arnhem

Begrenzing plangebied en typoniemen

1 STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE OPGAVE

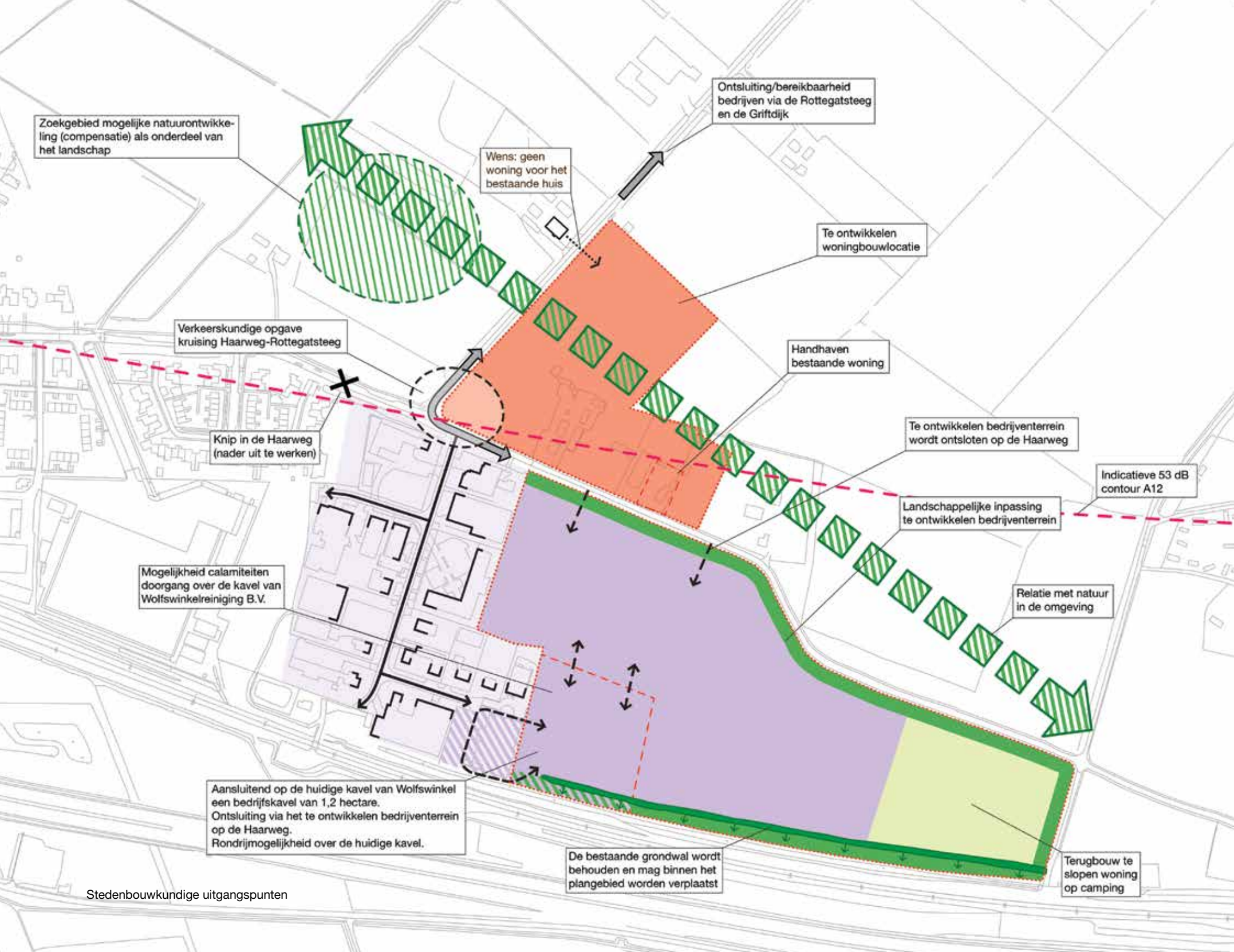
Een bezoek aan de locatie van het bedrijventerrein Ambachtsweg en het terrein van de camping typeert de omgevingskwaliteit van Maarsbergen als dorpskern op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug naar de Gelderse vallei. Ten zuiden van de Haarweg liggen het bestaande bedrijventerrein Ambachtsweg en de camping in een bosachtige setting. Een van de bedrijfslocaties van Wolfswinkel ligt ten noorden van de Haarweg. Deze kavel maakt deel uit van een reeks boerderijen die als groene kavels aan de bosrand in het open landschap in de richting van Woudenberg steken. Om de ontwikkeling van een bedrijventerrein mogelijk te maken moeten veel bomen op het campingterrein gekapt worden.

Aansluitend op de hierboven beschreven landschappelijke kwaliteit, die voor Maarsbergen kenmerkend is, is een ruimtelijke verkenning naar behoud van bomen onderdeel van de opgave. Niettemin gaan er veel bomen verdwijnen, wat binnen de gebiedsontwikkeling leidt tot behoefte aan boscompensatie en eventueel natuurcompensatie. De compensatie maakt onlosmakelijk deel uit van de opgave.

De landschappelijke inpassing gaat verder dan het overnemen van de gebiedskenmerken of het gebruiken van die kenmerken voor de identiteit van het te ontwikkelen gebied. Inpassing vraagt ook om een goede analyse van de fysieke, ecologische, maatschappelijke en financiële omgeving. De fysieke omgeving heeft betrekking op de functionele en ruimtelijke relatie met het bestaande bedrijventerrein, de bereikbaarheid en de landschappelijke omgeving. De ecologische omgeving vraagt om een brede kijk op de huidige ecologische betekenis van het gebied en de kansen van natuur- en boscompensatie voor de ecologische structuren op een hoger schaalniveau. De uitbreiding van Maarsbergen met bedrijven en woningbouw heeft grote invloed op het functioneren en het beeld van het dorp. Zowel de politiek als de bewoners, de maatschappelijke organisaties en ondernemers van het bestaande bedrijventerrein Ambachtsweg moeten achter de basiskeuze voor het plan staan en geïnformeerd blijven over deze basiskeuze en de verdere planontwikkeling. Om te komen tot de realisatie van het plan moeten op alle gebieden de 'lichten op groen staan'. Naast maatschappelijk draagvlak en goede ruimtelijk-functionele oplossin-

gen moet het plan ook financieel haalbaar zijn. De haalbaarheidsstudie die ten grondslag ligt aan het programma vraagt tijdens de planvorming om een regelmatige toetsing. Zicht op investeringen die in het gebied gedaan moeten worden en flexibiliteit door goede mogelijkheden voor de fasering zijn daarbij van groot belang. Een sterke ruimtelijke identiteit leidt daarbij tot een sterke profilering, zodat het voor bedrijven, maar ook toekomstige bewoners van het gebied aantrekkelijk wordt om zich daar te vestigen.

Deze opgave vraagt om een integrale benadering van het ruimtelijke en functionele plan, waarbij heldere communicatie en een realistische en oplossingsgerichte aanpak centraal staan. De behoefte aan het uitplaatsen van bestaande bedrijven in de gemeente vraagt op korte termijn om ruimte. De autonome groei zal meer gefaseerd plaats gaan vinden. Daarom is er nu behoefte aan een integrale gebiedsontwikkeling die op de korte termijn ontwikkelingen mogelijk maakt en ook op langere termijn richting geeft aan ruimte voor bedrijven en wonen.



Zoekgebied mogelijke natuurontwikkeling (compensatie) als onderdeel van het landschap

Wens: geen woning voor het bestaande huis

Ontsluiting/bereikbaarheid bedrijven via de Rottegatsteeg en de Grifdijk

Te ontwikkelen woningbouwlocatie

Handhaven bestaande woning

Verkeerskundige opgave kruising Haarweg-Rottegatsteeg

Knip in de Haarweg (nader uit te werken)

Te ontwikkelen bedrijventerrein wordt ontsloten op de Haarweg

Indicatieve 53 dB contour A12

Landschappelijke inpassing te ontwikkelen bedrijventerrein

Relatie met natuur in de omgeving

Mogelijkheid calamiteiten doorgang over de kavel van Wolfswinkelreiniging B.V.

Aansluitend op de huidige kavel van Wolfswinkel een bedrijfskavel van 1,2 hectare. Ontsluiting via het te ontwikkelen bedrijventerrein op de Haarweg. Rondrijmogelijkheid over de huidige kavel.

De bestaande grondwal wordt behouden en mag binnen het plangebied worden verplaatst

Terugbouw te slopen woning op camping

2 INVENTARISATIE

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Op basis van de opdracht, het geldende beleid, de inventarisatie en de analyse zijn voor de integrale ontwikkeling stedenbouwkundige uitgangspunten benoemd. Deze worden hieronder per thema beschreven:

Landschappelijke opbouw en ecologie

- Landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein en woningbouw.
- Behoud van de grondwal op het campingterrein.
- Bos- en natuurcompensatie voor de te kappen bomen.
- Versterken landschappelijke, natuurlijke en ecologische relatie met de omgeving.
- Een van de eigenaren van Wolfswinkel Reiniging BV heeft gronden aan de westzijde van de Rottegatsteeg in eigendom. Inzet van een deel van deze gronden vormt een kans voor boscompensatie en natuurontwikkeling.

Bereikbaarheid en ontsluiting

- De bereikbaarheid van het bedrijventerrein verloopt via de Rottegatsteeg en de Griftdijk. Hiervoor moet het wegprofiel op de Rottegatsteeg en de Griftdijk verbreed worden.
- Om de bereikbaarheid via de Rottegatsteeg en de Griftdijk te laten verlopen wordt een verkeerskundige knip in de Haarweg aangebracht. Hoe deze knip vorm gaat krijgen wordt nog uitgewerkt. Er zijn drie varianten: een gehele afsluiting, een afsluiting tijdens de spits of een afsluiting voor alleen vrachtverkeer.
- Ten behoeve van de afwikkeling van het verkeer moet de aansluiting van de Rottegatsteeg op de Haarweg worden verbeterd.
- Het bedrijventerrein wordt ontsloten op de Haarweg. Uitgangspunt is het aantal aansluitingen op de Haarweg zo klein mogelijk te houden.
- De woningbouw wordt ontsloten op de Haarweg en/of op de Rottegatsteeg. Uitgangspunt is het aantal aansluitingen zo klein mogelijk te houden.
- Het verkeerskundig aansluiten van het nieuwe bedrijventerrein op het bedrijventerrein Ambachtsweg is niet mogelijk zonder het uitkopen van een bedrijf en het slopen van de opstallen. Bovendien wordt een dergelijke verbinding niet gewenst door de bedrijven op het terrein Ambachts-

weg. Immers, een dergelijke verbinding zorgt voor meer verkeer langs de bedrijven en bedrijfswoningen. Daarnaast is het vanuit het oogpunt van sociale veiligheid en parkmanagement gewenst om het nieuwe bedrijventerrein een eigen ontsluiting te geven.

- Er moet worden onderzocht of een calamiteitenontsluiting tussen het bedrijventerrein Ambachtsweg en het nieuwe bedrijventerrein te realiseren is. Wolfswinkel Reiniging BV ziet een calamiteitenontsluiting over hun kavel als een mogelijkheid.
- De ontsluiting van de nieuwe kavel van Wolfswinkel Reiniging BV verloopt via het nieuwe bedrijventerrein. Wel moet de mogelijkheid worden geboden om direct vanaf de nieuwe kavel de huidige kavel aan de Ambachtsweg te kunnen bereiken en rondom de bebouwing op de huidige kavel te kunnen rijden.

Bebouwing

- De bestaande woning aan de Haarweg 19 wordt behouden en ruimtelijk ingepast.
- De bestaande woning op het campingterrein moet worden gecompenseerd ten oosten van het bedrijventerrein.
- Op het nieuwe bedrijventerrein geen bedrijfswoningen toegestaan.
- De bewoners aan de Rottegatsteeg 1 hebben aangegeven liever geen woningen tegenover hun woning te krijgen.
- De nieuwe kavel van Wolfswinkel Reiniging BV moet aansluiten op de huidige kavel op het bedrijventerrein Ambachtsweg en heeft een omvang van 1,2 hectare netto.
- De woningbouw wordt gerealiseerd op het deel van het plangebied ten noorden van de Haarweg. Het bedrijventerrein wordt gerealiseerd op het deel van het plangebied ten zuiden van de Haarweg.
- Het wegverkeerslawaai van de A12 is qua geluidscontouren de belangrijkste beperking. Een deel van de woningen ligt in de 53 dB contour van de A12. Voor deze woningen is zonder maatregelen geen ontheffing van de voorkeursgrenswaarde mogelijk.

Boscompensatie: 2,5 ha

Woningbouwprogramma:

35 vrijstaande woningen
perceeloppervlak: 600 m² (20 x 30 meter)

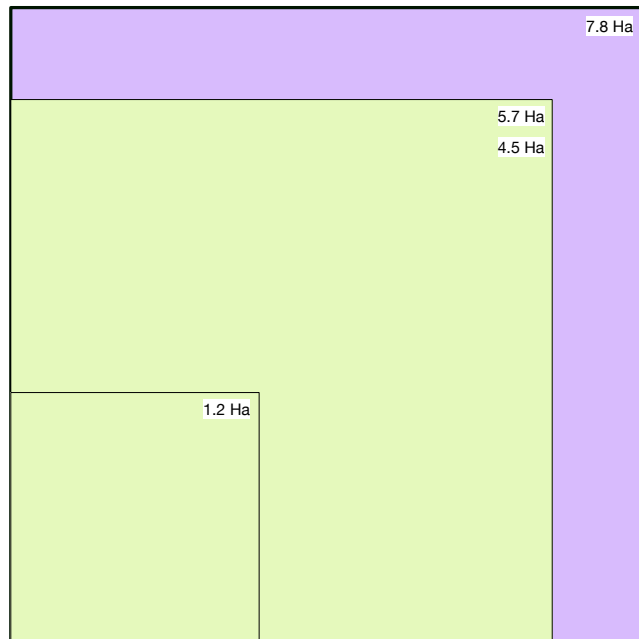
8 starterswoningen
perceeloppervlak: 121,5 m² (5,4 x 22,5 meter)

Kavel Wolfswinkel: 1.114 m²
2 meter vrije ruimte aan de
oostzijde van de woning

bruto bedrijventerrein: 7,8 hectare
netto bedrijventerrein: 4,5 + 1,2 hectare

terugbouw te
slopen woning
op restkavel van
ca. 2 hectare

Aansluitend op de huidige kavel
van Wolfswinkel Reiniging B.V. een
bedrijfskavel van 1,2 hectare.

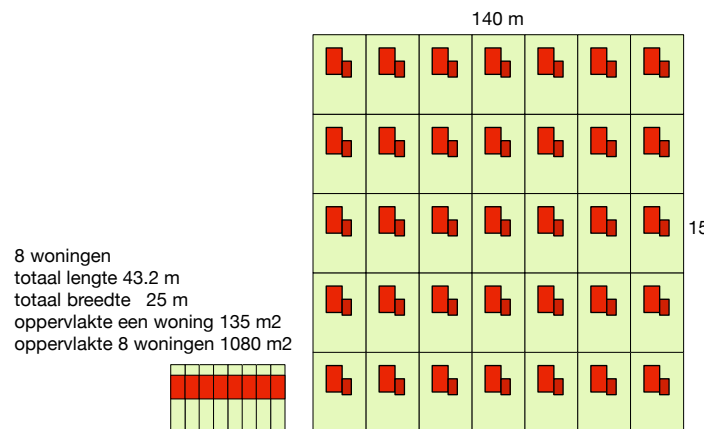


Normatieve oppervlakten bedrijventerrein

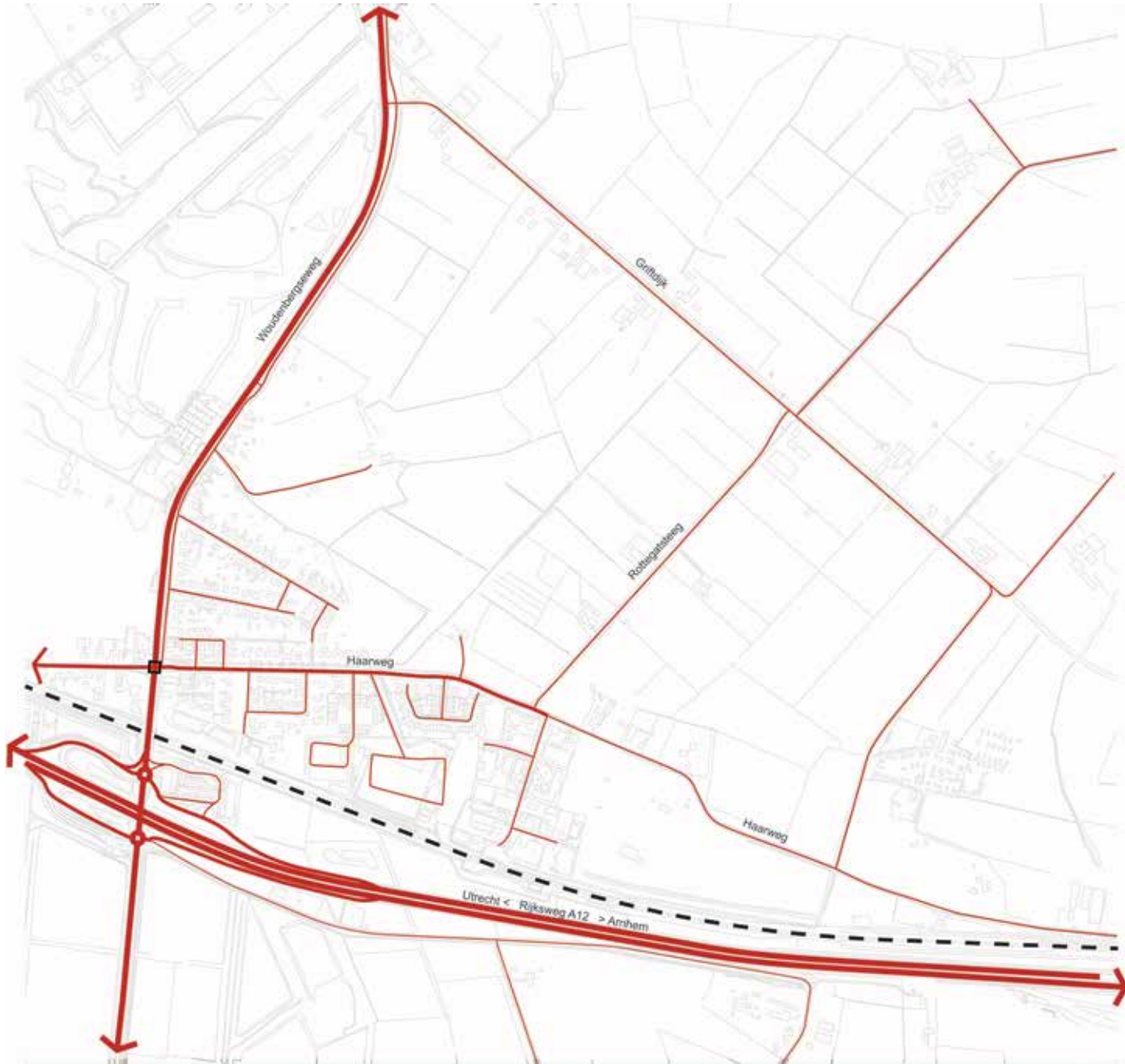
Stedenbouwkundig programma

Voor de verschillende ontwikkelingen zijn concrete programmatische uitgangspunten opgesteld. Deze zijn terug te herleiden op de voorkeursvariant, zoals vastgesteld door het college van B&W. Het programma van de voorkeursvariant betreft de realisatie van 7,8 hectare bruto bedrijventerrein (circa 5,6 hectare netto), 35 woningen in de vorm van vrije kavels met een gemiddelde oppervlakte van 600 m² en acht starterswoningen in het sociale segment. De nieuwbouwkavel van Wolfswinkel Reiniging heeft een omvang van 1,2 hectare netto. De verschillende oppervlaktes zijn in de figuren hiernaast weergegeven.

Het terrein van de voormalige camping is ongeveer 10 hectare groot. Door de omvang van het bedrijventerrein blijft er een restkavel over van ongeveer 1,7 hectare. Op deze restkavel wordt een plek gereserveerd voor een privé woning als compensatie voor de te slopen bedrijfswoning op het campingterrein en als kostendrager voor de gebiedsontwikkeling.



Woningbouwprogramma



Legenda



Autosnelweg A12



Provinciale weg



Dorpsontsluitingsweg



Erftoegangsweg



Rotonde



Verkeersregelininstallatie



Spoor

Infrastructuur en ontsluiting

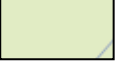
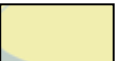
Het plangebied ligt aan weerszijden van de Haarweg en wordt daarop ontsloten. De Haarweg vormt in Maarsbergen de centrale ontsluiting voor de woningen. De woonclusters en bedrijvensclusters takken met doodlopende ontsluitingswegen aan op de Haarweg.

Richting het westen sluit de Haarweg aan op de Woudenbergseweg (N226). Vanaf deze kruising naar het zuiden kruist de N226 de spoorlijn Utrecht–Arnhem en de autosnelweg A12. De N226 heeft een volledige aansluiting op de A12. In verband met de verbreding van de A12 zijn deze aansluitingen zeer recent nieuw vormgegeven met rotondes. Ook de spoorwegovergang op de N226 wordt veranderd in een ongelijkvloerse kruising.

Haaks op de Haarweg ligt de Rottegatsteeg. Deze weg loopt door het landelijk gebied richting het noorden en ontsluit de aan de weg gelegen agrarische erven. De Rottegatsteeg loopt door tot de Griftdijk. De Griftdijk ligt haaks op de Rottegatsteeg en verbindt via een haakse hoek de N226 met de Haarweg.



Legenda

	Weiland
	Bos
	Houtwal
	Greppel
	Golfterrein
	Berm
	Water

Landschappelijke opbouw

Het landschap rondom Maarsbergen kent een eenduidige inrichting met bos, weilanden, bouwland en landgoederen. Het bos is gemengd bos waarbij grove dennen en eiken het meest beeldbepalend zijn.

Het open landschap heeft een afwisseling van weilanden en bouwland voor onder andere mais. De bijna vierkante percelen worden omzoomd met sloten en greppels. Op de randen staat singelbeplanting van wilgen of elzen.

Op de overgang van het hoge en droge bos naar het lage en natte open land liggen verschillende landgoederen. Deze hebben een meer kleinschalige opbouw van besloten bos en open land. Zo ligt het landgoed Rume-laar ten oosten en Anderstein ten westen van het plangebied.

Op de hogere delen komt bijna geen open water voor. Ten zuiden van de A12 ligt de schaatsbaan De Kom. Ten noorden van Maarsbergen ligt in het open lage gebied de Grift als wetering voor de Utrechtse Heuvelrug. Vanaf de Haarweg richting het noorden loopt het maaiveld langzaam naar beneden en worden de sloten steeds meer gevuld met water. Op een aantal lage plekken zijn moerassige gebieden ontstaan met een hoge natuurwaarde.



Legenda



Woongebied



Bedrijventerrein



Boerenerf



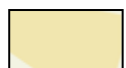
Bedrijventerrein



Agrarisch bedrijf



Voorzieningen



Camping



Bos met natuurwaarden

Functies

Op de functiekaart is te zien dat de bedrijven tussen de woningbouwclusters aan de Haarweg en de spoorlijn bijna zijn verdwenen. In Maarsbergen is hoofdzakelijk de woonfunctie aanwezig. Deze woningbouw ligt in een bosachtige omgeving en bestaat vooral uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-woningen. Ook komen er korte rijen aaneengeschakelde woningen voor. Op de kaart is het woningbouwplan op het bedrijventerrein Haarbosch ingetekend. Hier zijn ook langere rijen aaneengeschakelde woningen zichtbaar.

Bedrijventerrein Ambachtsweg is de enige locatie met een concentratie van bedrijven in Maarsbergen.

Verspreid in Maarsbergen liggen verschillende bedrijven en maatschappelijke gebouwen zoals bakkerij Bos, de kerk en een basisschool. Aan de noordzijde van Maarsbergen ligt een cluster van grotere gebouwen op het landgoed Anderstein. Ten zuiden van Maarsbergen, bij de aansluiting van de N226 op de A12, ligt ook een cluster met grotere gebouwen. Hier staan een restaurant, hotel en tankstation.

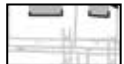
Verspreid in het landelijke gebied liggen langs de ontsluitingswegen clusters van agrarische bebouwing op erven.



Legenda



Bebouwing



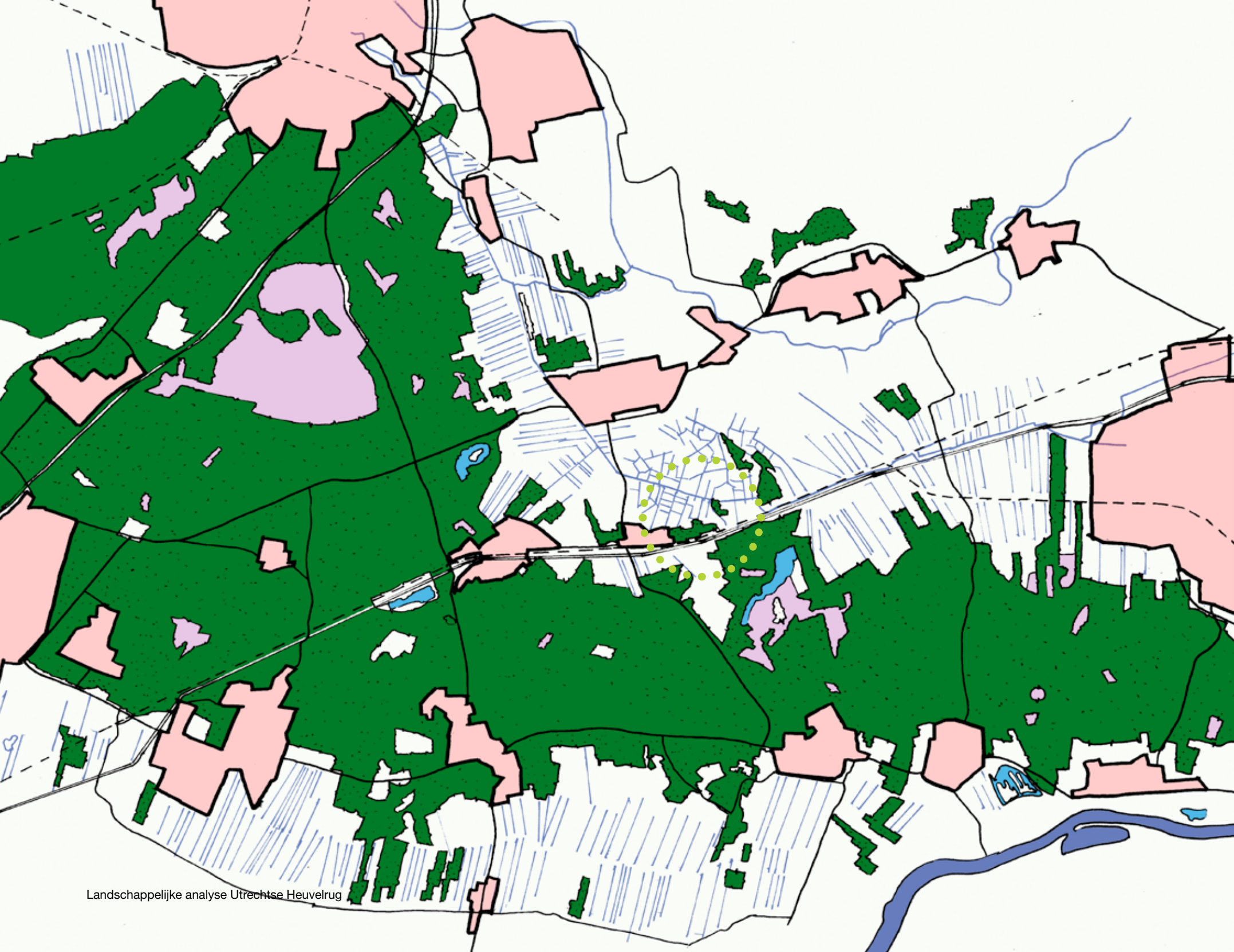
Oriëntatie bebouwing



Entree gebouw

Oriëntatie bebouwing

De bebouwing rondom de Haarweg oriënteert zich voornamelijk op de wegen waarop zij wordt ontsloten. Door de ruimtelijke opbouw van woonclusters aan de Haarweg is de oriëntatie niet in de eerste plaats op de Haarweg gericht. Aan de noordzijde hebben de woningen veelal wel een oriëntatie op de Haarweg. Door de diepe voortuin en het daar aanwezige opgaande groen is die oriëntatie niet goed beleefbaar. Mede door de aanwezigheid van veel bomen geeft dat de Haarweg een informeel karakter.



2 RUIMTELIJK-LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

2-17

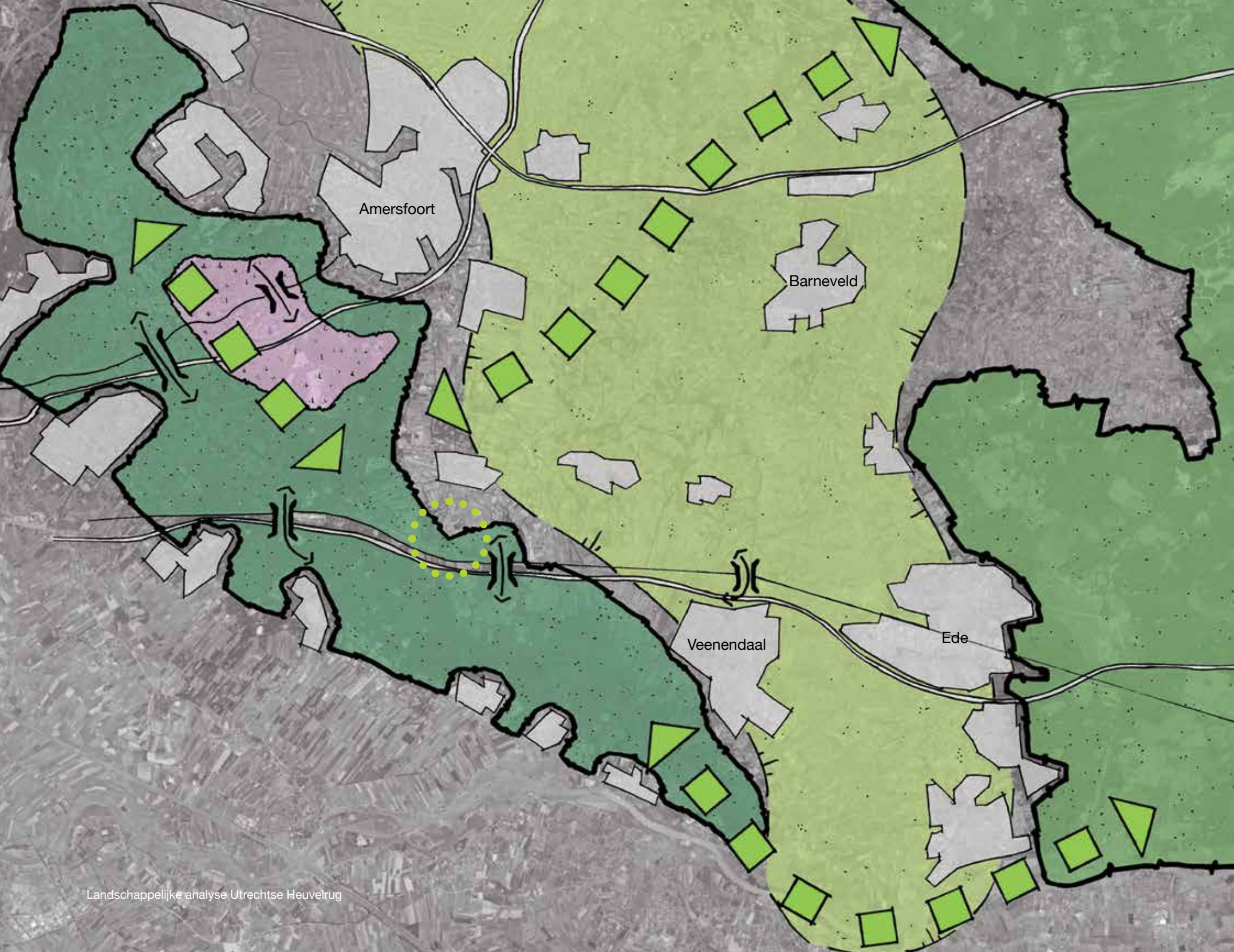
Landschappelijke analyse

Voor een goed begrip van de locatie in zijn landschappelijke context is de gehele Utrechtse Heuvelrug in kaart gebracht. Hierbij is vooral gekeken naar de overgang van de beboste hoge delen naar de open lage delen aan de noordzijde van de Utrechtse Heuvelrug.

Kenmerkend voor de overgang is het grillige verloop van de bosrand. Hierbij wordt de verkavelingsstructuur van het agrarische gebied in de bosrand overgenomen.

Deze overgang van bos naar agrarisch gebied krijgt aan de noordzijde van de Utrechtse Heuvelrug telkens een andere invulling. Zo loopt ter hoogte van landgoed Den Treek een boerderijenlint met laanbeplanting parallel aan de bosrand, worden de agrarische percelen bij Maarn door sterke houtwallen omzoomd en laat het landschap bij Veenendaal zich kenmerken door een open landschap met langgerekte kavels. Bij Maarsbergen is het landschap een bijzondere mengvorm van verschillende landschapstypologieën. Dit levert een aantrekkelijk landschappelijk beeld op wat wordt gekenmerkt door de met houtsingels omzoomde meer rechthoekige kavels.

Maarsbergen ligt precies op de rand van het bos en het open agrarisch gebied. De spoorlijn van Utrecht naar Arnhem steekt, samen met de A12, eerst door de Utrechtse Heuvelrug en ligt vervolgens aan de noordzijde heuvelrug op de overgang van hoog naar laag en buigt daarna af de Gelderse vallei in. Maarsbergen ligt op een kleine zelfstandige stuwwal ten noorden van de spoorlijn waardoor de overgang tussen hoog en laag sterk beleefbaar is.



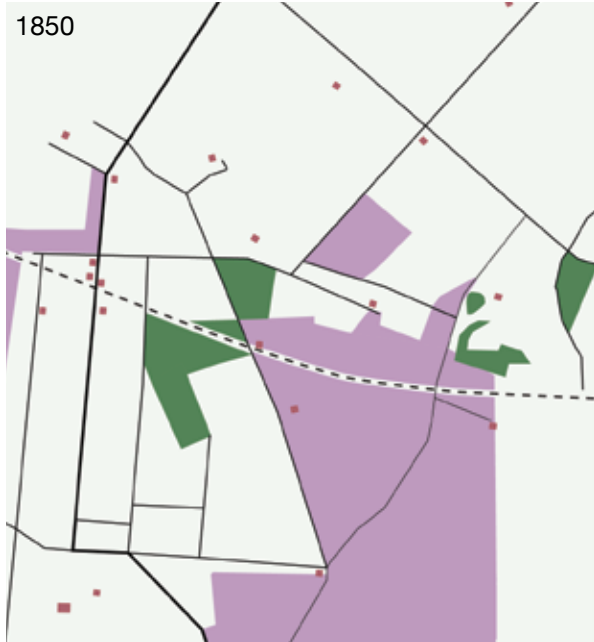
Ecologische verbindingen

De integrale gebiedsontwikkeling moet bijdragen aan het versterken van de ecologische verbindingen op een hoger schaalniveau. Recente aanvullingen daarin vormen de aanleg van verschillende ecoducten over de A12. Deze ecoducten hebben als doel de aanwezige diersoorten een beschermde oversteek te bieden over de A12, de ecologische versnippering te verminderen en dat geïsoleerde leefgebieden blijvend met elkaar worden verbonden.

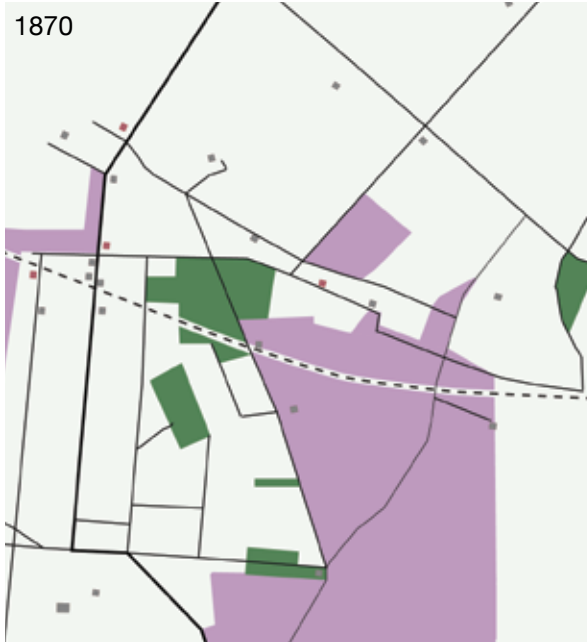
Direct ten oosten van Maarsbergen is het ecoduct Rumelaar aangelegd. Bij dit ecoduct wordt een verbinding beoogd tussen de Utrechtse Heuvelrug, de Leusderheide ten zuiden van Amersfoort en de natuurgebieden in de Gelderse Vallei. In deze ecologische verbindingen vormen aaneengesloten groen- en natuurgebieden de stapstenen. Op veel plekken zijn grootschalige barrières als rijkswegen en provinciale wegen met ecoducten geslecht. Toch vormen andere provinciale wegen zoals de Woudenbergseweg (N226) een sterke doorsnijding van de verbinding.

Rondom het plangebied wordt gestreefd naar doorgaande groenstructuren en open verbindingen. Ook op lokaal niveau moet gekeken worden naar de oversteekbaarheid van de Haarweg en Rottegatsteeg. Waar nodig zijn verkeersremmende maatregelen gewenst.

1850



1870



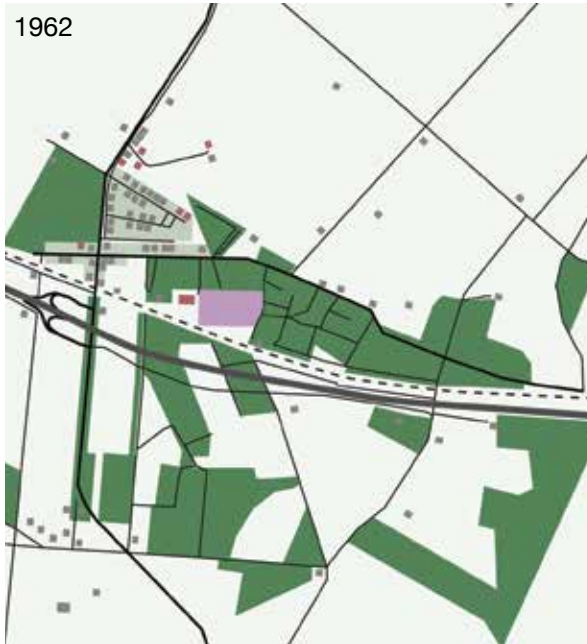
1903



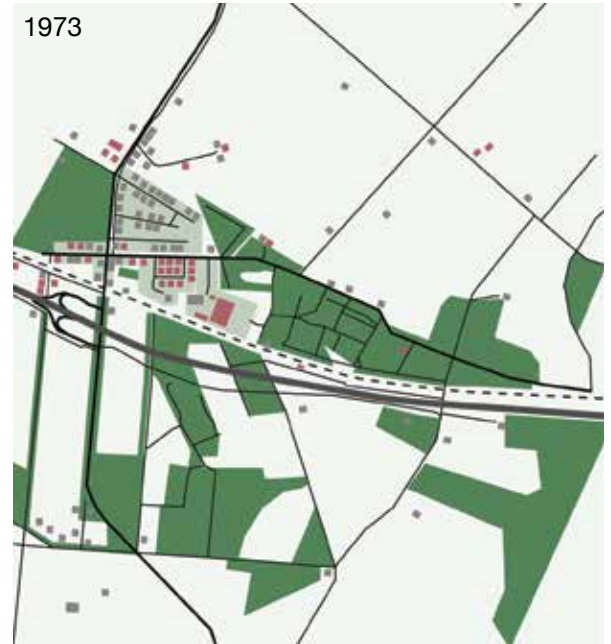
1952

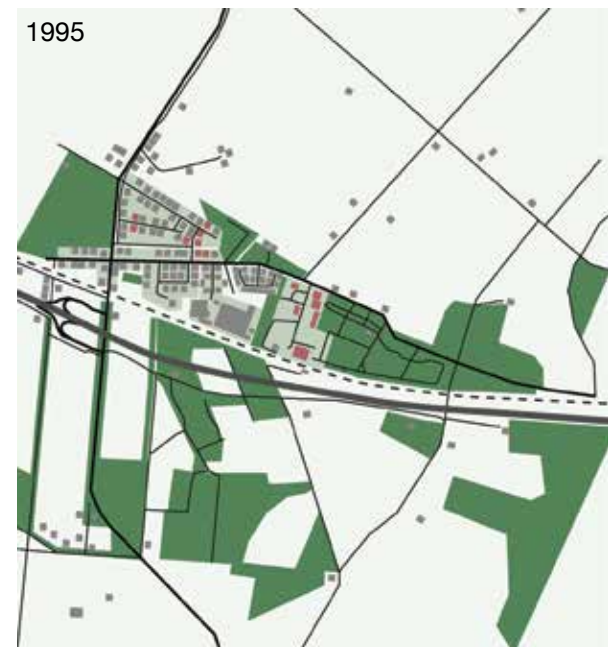
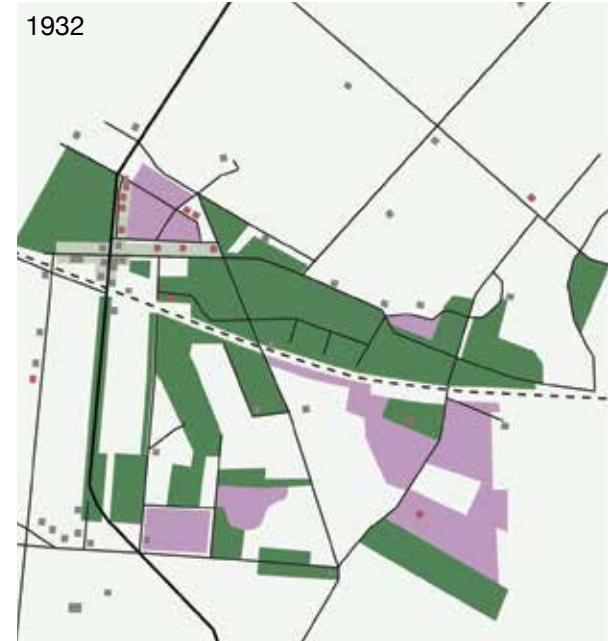
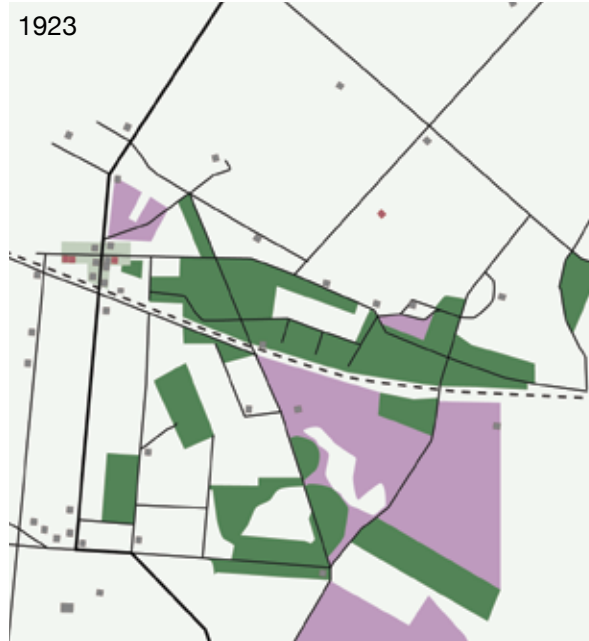


1962



1973







Huidige kaartbeeld Maarsbergen

Historische analyse Maarsbergen

Voor het bepalen van de toekomst van Maarsbergen is het goed om te weten hoe Maarsbergen in de afgelopen decennia is gegroeid. Deze groei van Maarsbergen laat zich opdelen in twee periodes waarbij de Tweede Wereldoorlog de overgang vormt.

1820-1932

In de periode van 1820 tot en met 1932 wordt het kaartbeeld van Maarsbergen en de landelijke omgeving voor een groot deel bepaald door de heide. De heide neemt in deze periode steeds verder af en maakt deels plaats voor bos.

De ontwikkeling van de kern Maarsbergen vindt vooral plaats in de noord-zuidrichting langs de hoofdweg. De ontwikkeling concentreert zich in het begin van deze periode rond de kruising met de Haarweg en ontwikkelt zich verder langs de hoofdwegen. Aan het einde van deze periode wordt los van de bebouwingslinten een zelfstandige buurt ontwikkeld aan de noordzijde van de kern.

Maarsbergen is vroeger voor een groot deel eigendom geweest van het riddergoed Berne bij Heusden. Ridder Fulco kreeg de goederen in Maarsbergen in bezit doordat hij trouwde met de dochter van de heer van Heusden. In 1134 schonk deze ridder zijn bezittingen aan de kerk. Kloosterlingen van de abdij van Berne verrichtten van hieruit agrarisch werk in de omgeving. Na de Reformatie werden de kloosterbezittingen in 1656 door de Staten van Holland verkocht aan de Amsterdamse zakenman Samuel de Marez. Deze liet op enige afstand van de vervallen proosdij het kasteel Maarsbergen bouwen, dat zijn familie tot in 1764 in bezit hield. In 1804 werd het kasteel gekocht door de heer du Bois. Zijn dochter verkocht het in 1882 aan de familie Godin de Beaufort, die het tot op de dag van vandaag nog in bezit heeft.

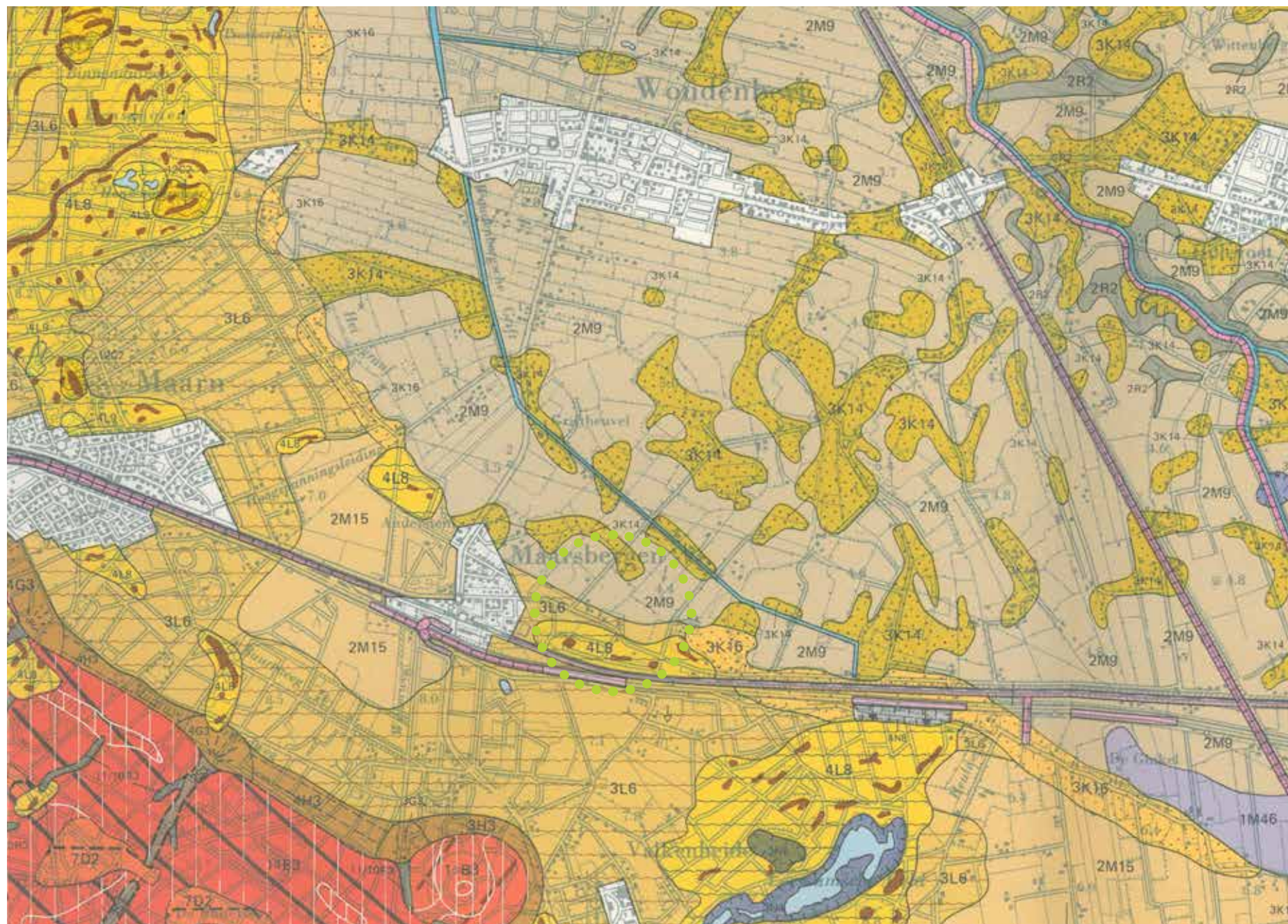
De aanleg van de spoorlijn Utrecht-Arnhem in 1844 zorgde ervoor dat Maarsbergen uit zijn isolement kwam, zeker nadat er ook een station kwam. Door dit station, en de bouw van een school in 1864 (de eerste in de gemeente) en de kerk, ontstond er in feite een nieuw dorp op de huidige plaats. De oude 'Meersbergse buurt' bevond zich oorspronkelijk bij kasteel Maarsbergen. De Hervormde Kerk (tegenwoordig Protestantse Kerk in Nederland) van Maarsbergen werd in 1884 in gebruik genomen. De kerk heeft zijn bestaan te danken aan de heer A. du Bois (eigenaar van kasteel Maarsbergen) die na zijn overlijden circa 30.000 gulden naliet voor de bouw ervan. Bron: Wikipedia

1952-1995

In de periode na de Tweede Wereldoorlog is er een verdere ontwikkeling van het bos in het landschap rond Maarsbergen. De heide is rondom de kern geheel verdwenen.

Naast het verder volbouwen van de buurt aan de noordzijde en uitbreiding van de lintbebouwing langs de weg naar Woudenberg, concentreert de ontwikkeling van Maarsbergen zich op het gebied tussen de Haarweg en het spoor. Aan de noordzijde van de Haarweg ontwikkelt het bebouwingslint zich verder. Ten zuiden van de Haarweg worden in het bos zelfstandige woningbouwclusters gerealiseerd. Tussen deze woningbouwclusters en de spoorlijn maakt het bos plaats voor bedrijven. Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Ambachtsweg komt een einde aan deze ontwikkelingsreeks. Het bedrijventerrein ligt tussen de Haarweg en het spoor en vormt zo een 'beëindiging' van het dorp.

Het kaartbeeld van de huidige situatie laat een compacte woonkern zien met woonbuurten en diverse bedrijventerreinen. Maarsbergen ligt zichtbaar op de rand van de Utrechtse Heuvelrug en wordt omzoomd door bos. De bebouwing volgt de Haarweg die een lichte knik maakt. Door zijn driehoekige vorm vangt de noordelijke buurt de richtingverandering ten opzichte van de landschapsstructuur op.



Geomorfologische kaart

Geomorfologie

Het ontstaan van het landschap is nog steeds bepalend voor het huidige landschappelijk beeld. Het plangebied ligt op de overgang van een stuwwal naar de lagere gronden rondom de Grift. Ten noorden van de Haarweg lag vroeger een opvallende steilrand, waarin deze overgang zichtbaar werd. De steilrand is op veel plekken inmiddels vergraven en niet meer herkenbaar.

Op de geomorfologische kaart is de overgang zichtbaar. De gronden rondom de Haarweg en ten zuiden van de Haarweg worden aangeduid als *Gordeldekzandrug* en *Gordeldekzand-welvingen*. De gronden waarop het voormalige campingterrein ligt worden aangegeven als *Lage landduinen met bijbehorende vlakten en laagten*. Dit is op de locatie goed zichtbaar in het geaccidenteerde landschap. De gronden ten noorden van de Haarweg worden aangeduid als *Vlakte van ten dele verspoelde dekzanden*.

De scheiding tussen de kaarteenheden *Gordeldekzand-welvingen* en *Vlakte van ten dele verspoelde dekzanden* ligt precies over de achterste erfgrans van de erven aan de Haarweg. Deze locatie vormt een belangrijke plek binnen de woningbouwlocatie.



Verspoelde dekzanden ten noorden van het plangebied



Zichtbaarheid landduinen op het voormalige campingterrein



Ruimtelijk-landschappelijke analyse

Landschappelijk beeld

De ligging op de flank van de Heuvelrug bepaalt het landschappelijk beeld van Maarsbergen. De bosrand volgt de perceelgrenzen en verspringt, waardoor kleinschalige ruimten ontstaan. Hierdoor ontstaat een gevarieerd beeld. Dit wordt versterkt doordat de bosrand is opgebouwd uit groen met verschillende verschijningsvormen. Door de verspringingen en de variatie in groen wordt de bosrand beleefbaar als landschappelijke eenheid en ontstaat een aantrekkelijke diepte in het landschap.

Ten noorden van de bosrand ligt het open weidelandschap. Het ruimtelijk beeld van dit landschap wordt bepaald door erfbepanting en houtsingels. Deze landschappelijke bepanting creëert een kleinschalig landschap met een aantrekkelijke afwisseling van besloten ruimten en doorzichten. Door de kleinschaligheid, de ruimten en de doorzichten sluit het landschap aan op de dorpsrand en vormen zij een geheel.

Het landschap rondom Maarsbergen biedt verschillende aanleidingen om ecologische verbindingen te creëren en te versterken, landschappelijke structuren te behouden en te vernieuwen, en hierbinnen een bedrijventerrein en woningbouw te ontwikkelen. Om de mogelijkheden van de integratie van ecologie en landschap enerzijds en de ontwikkeling van een bedrijventerrein en woningbouw anderzijds te onderzoeken is een aantal schetsmodellen ontwikkeld. Binnen de modellen wordt onderzocht op welke manieren het landschap, het bedrijventerrein en de woningbouw elkaar kunnen versterken.



Landschappelijk beeld - zicht op de locatie vanaf de Rottegatsteeg



Model bosrand

In model bosrand wordt het bos uitgebreid ten noorden van de Haarweg. Hiermee wordt een nieuwe bosrand gecreëerd. De bosrand volgt de bestaande perceelgrenzen. Doordat de perceelgrenzen verspringen ontstaat een gevarieerde bosrand, waarbij kleinschalige ruimten worden omsloten en rijke doorzichten ontstaan. Binnen de bosrand worden 'kamers' gecreëerd waarbinnen een bedrijventerrein kan worden ontwikkeld en woningbouw kan plaatsvinden.

Door de uitbreiding van het bos komt de Haarweg volledig in het bos te liggen. De 'boskamers' liggen hierbij aan de Haarweg. Ten noorden van de Haarweg worden kleinschalige kamers gecreëerd, waarin woningbouw wordt geïntegreerd. Aan de zuidzijde van de Haarweg wordt, aansluitend op het bedrijventerrein Ambachtsweg, een nieuw bedrijventerrein voorgesteld. De boskamers zijn beleefbaar gemaakt vanaf de Haarweg.



Model boskamer en bosserres

In dit model wordt het bestaande bos zo veel mogelijk behouden en versterkt. Ten noorden van de Haarweg worden de percelen omzoomd door brede houtwallen. Hiermee ontstaan in de bosrand bijzondere landschappelijke eenheden: de bosserres. Deze zijn geïnspireerd op omzoomde gebieden zoals camping Oude Meijenhorst ten oosten van het plangebied. Door het toevoegen van de bosserres wordt de bosrand verrijkt. De houtwallen volgen de perceelgrenzen waardoor een gevarieerde en beleefbare bosrand ontstaat op de overgang van het bos naar het open landschap.

Binnen het bos wordt, aansluitend op de bestaande boskamers, een besloten boskamer gecreëerd waarin het bedrijventerrein wordt opgenomen. Het bedrijventerrein is niet zichtbaar vanaf de Haarweg. In de bosserres aan de Haarweg wordt woningbouw ontwikkeld. De woningbouw wordt duidelijk en herkenbaar omzoomd door houtwallen, maar is vanaf de Haarweg en de Rottegatsteeg enigszins zichtbaar.

4 MODELLENSTUDIE



Model landschappelijke overgang

In het model landschappelijke overgang wordt de bestaande overgang in het landschap versterkt door het toevoegen van het bedrijventerrein en de woningbouw.

Het bestaande bos wordt behouden en versterkt. Het bedrijventerrein wordt volledig opgenomen in het bos. Op het bedrijventerrein wordt het bos beleefbaar gemaakt. Aan de Haarweg worden bosserres ontwikkeld, waarmee de bosrand wordt verrijkt. De serres vormen kleinschalige woongebieden die georiënteerd zijn op de Haarweg. Aansluitend op de bestaande boerenerven en singels in het open landschap wordt aan de Rottegatsteeg een 'boerenerf' voorgesteld. Dit boerenerf wordt van de bosserres gescheiden door een herkenbare groenstrook die deel uitmaakt van het open landschap.



Conclusie modellen

Binnen de integrale gebiedsontwikkeling van Maarsbergen is de relatie tussen de ontwikkelingen en het bestaande landschap en de ecologische waarden en kansen van groot belang. Het bedrijventerrein en de woningbouw moeten deel uit gaan maken van het karakteristieke landschap. De landschappelijke overgang tussen het besloten bos en het open weidelandschap moet binnen de ontwikkelingen worden versterkt.

Er is gekozen om de landschappelijke overgang zo sterk mogelijk beleefbaar te maken door de verschillende landschappelijke verschijningsvormen in te zetten voor de ruimtelijke kwaliteit. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt het bos versterkt. Aan de noordzijde wordt het open weidelandschap met de herkenbare erven en landschappelijke singelbeplanting beleefbaar gemaakt. Op de overgang worden, in de bosrand, bosserres toegevoegd. Hiermee vormen de karakteristieke elementen uit de modellen samen het planconcept.



Ontwikkeling bosrand

Model bedrijventerrein en bosserres

De ontwikkeling van het bedrijventerrein en de woningbouwlocatie maken deel uit van het versterken van het landschap en het benutten van ecologische kansen in het gebied. Met de ontwikkeling van nieuw programma wordt de overgang van het besloten bos naar het open landschap versterkt en beleefbaar gemaakt. Op deze overgang wordt de bosrand verrijkt. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een deel van het bestaande bos op het voormalige campingterrein gekapt en wordt in het open agrarische landschap woningbouw ontwikkeld.

Ontwikkeling van de bosrand

De bosrand bepaalt het landschappelijk beeld van het plangebied. Het groen in de bosrand heeft verschillende verschijningsvormen, waardoor een gevarieerd beeld ontstaat. In samenhang hiermee verspringt de bosrand, waardoor kleinschalige ruimten ontstaan. De bosrand vormt hierdoor geen rechte lijn, maar een landschappelijke zone met een eigen identiteit. De ruimten die in de bosrand ontstaan versterken de ruimtelijke kwaliteit en de beleving van het landschap. Door het toevoegen van bosserres aan de bosrand wordt de variatie vergroot en de ruimtelijke kwaliteit versterkt. Daarnaast wordt de randlengte van het bos vergroot door het toevoegen van de houtwallen. Hiermee worden de ecologische waarden en potenties van het gebied verbeterd.

Herkenbaarheid landschap

De ontwikkeling van het bedrijventerrein en de woningbouw wordt aangegrepen om de bestaande landschappelijke structuur te versterken en waar mogelijk te verrijken. Hierdoor krijgen de nieuwe functies een eigen identiteit en vormen zij een logische toevoeging in het landschap. Het gebruik van bestaande landschappelijke structuren vergroot de herkenbaarheid van de woon- en werkomgeving. In ecologisch opzicht heeft het behoud en versterken van bestaande landschapsstructuren grote potentie. Het bestaande landschap is herkenbaar voor de dieren die er leven. Het toevoegen van nieuwe elementen moet daarom aansluiten bij de bestaande situatie.



Doorzicht vanuit het bos



Verspringing van de bosrand



5 PLANUITWERKING

Uitwerking bedrijventerrein en bosserres

Binnen de integrale gebiedsontwikkeling Maarsbergen worden een bedrijventerrein en een woningbouwlocatie ontwikkeld als herkenbaar onderdeel van het landschap. Het bedrijventerrein ligt ten zuiden van de Haarweg en maakt deel uit van het bos. De woningbouwlocatie ligt ten noorden van de Haarweg en versterkt de overgang van het bos naar het open landschap.

Bedrijvigheid in bos

Het bedrijventerrein wordt, aansluitend op het bedrijventerrein Ambachtsweg, opgenomen in het bos. Het bedrijventerrein wordt omsloten door brede bosranden en is sterk naar binnen georiënteerd. Door de breedte van de bosranden blijft het bos herkenbaar als landschappelijke eenheid. Het bedrijventerrein ligt op de hogere gronden van het voormalige campingterrein ten zuiden van de Haarweg.

In verband met de veiligheid en mogelijke afsluitbaarheid van het bedrijventerrein wordt het terrein op één plaats ontsloten op de Haarweg. Hiermee wordt ook het benodigd aantal openingen in de bosrand beperkt. De ontsluiting wordt gevormd door één insteek met een keermogelijkheid.

Aan de oostzijde van het bedrijventerrein wordt een calamiteitentoeegang vanaf de Haarweg gerealiseerd. Aan de westzijde van het bedrijventerrein bestaat de mogelijkheid voor een calamiteitendoorgang tussen bedrijventerrein Ambachtsweg en het te ontwikkelen bedrijventerrein over het terrein van Wolfswinkel Reiniging BV.

Wonen in de bosrand

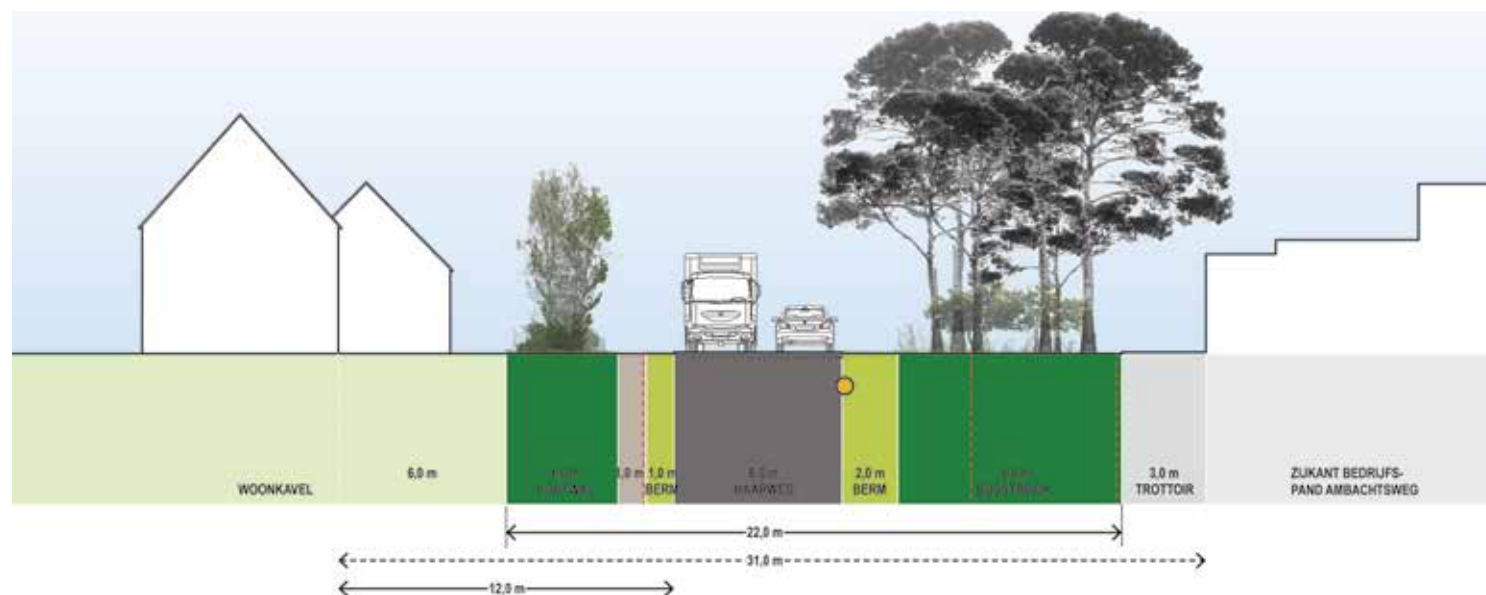
De woningbouwopgave bestaat uit 35 vrijstaande woningen en acht starterswoningen. Dit programma wordt gerealiseerd in drie bosserres aan de Haarweg en de Rottegatsteeg. Door de opdeling in drie kleinschalige landschappelijke eenheden ontstaat een eenvoudige mogelijkheid om te faseren. De opdeling in drie landschappelijke eenheden biedt aanleiding om verschillende herkenbare woonmilieus te creëren. De kleinschaligheid van de eenheden sluit goed aan bij het karakteristieke landschap op de overgang van het bos naar het open landschap.



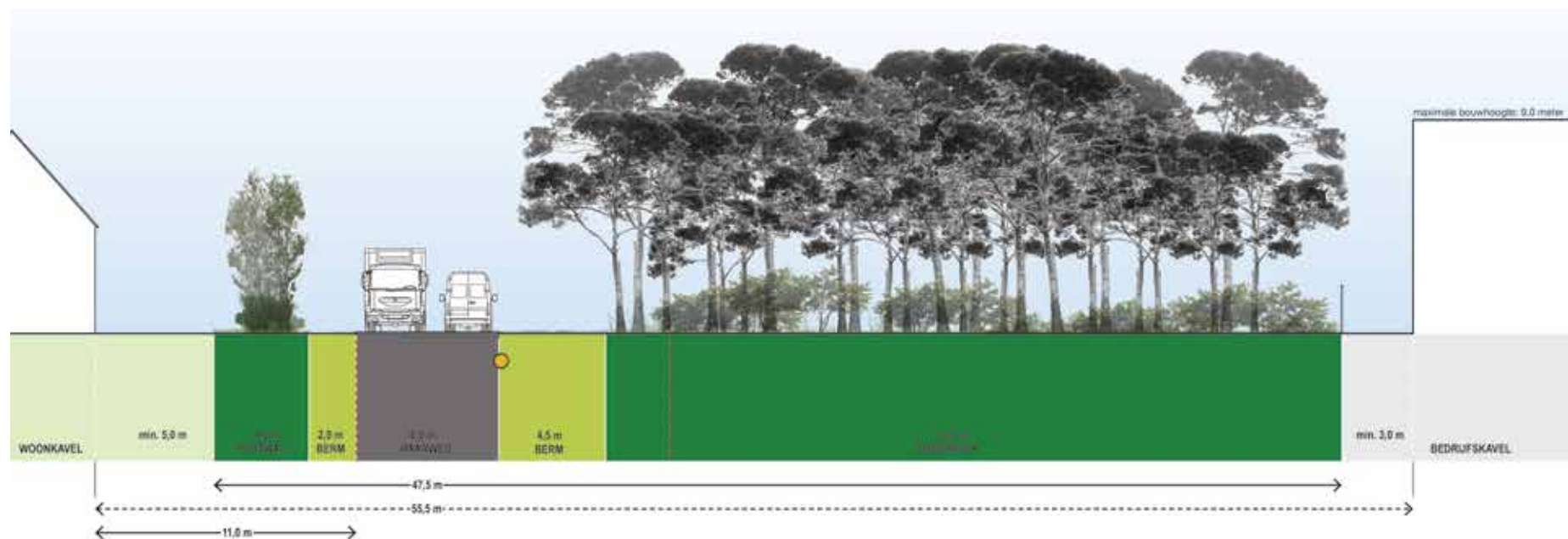
Bosrand aan de zuidzijde van de Haarweg



Landschappelijke beplanting in het kleinschalige open landschap



Doorsnede A, Haarweg ter plaatse van de Ambachtsweg



Doorsnede B, Haarweg ter plaatse van het te ontwikkeling bedrijventerrein

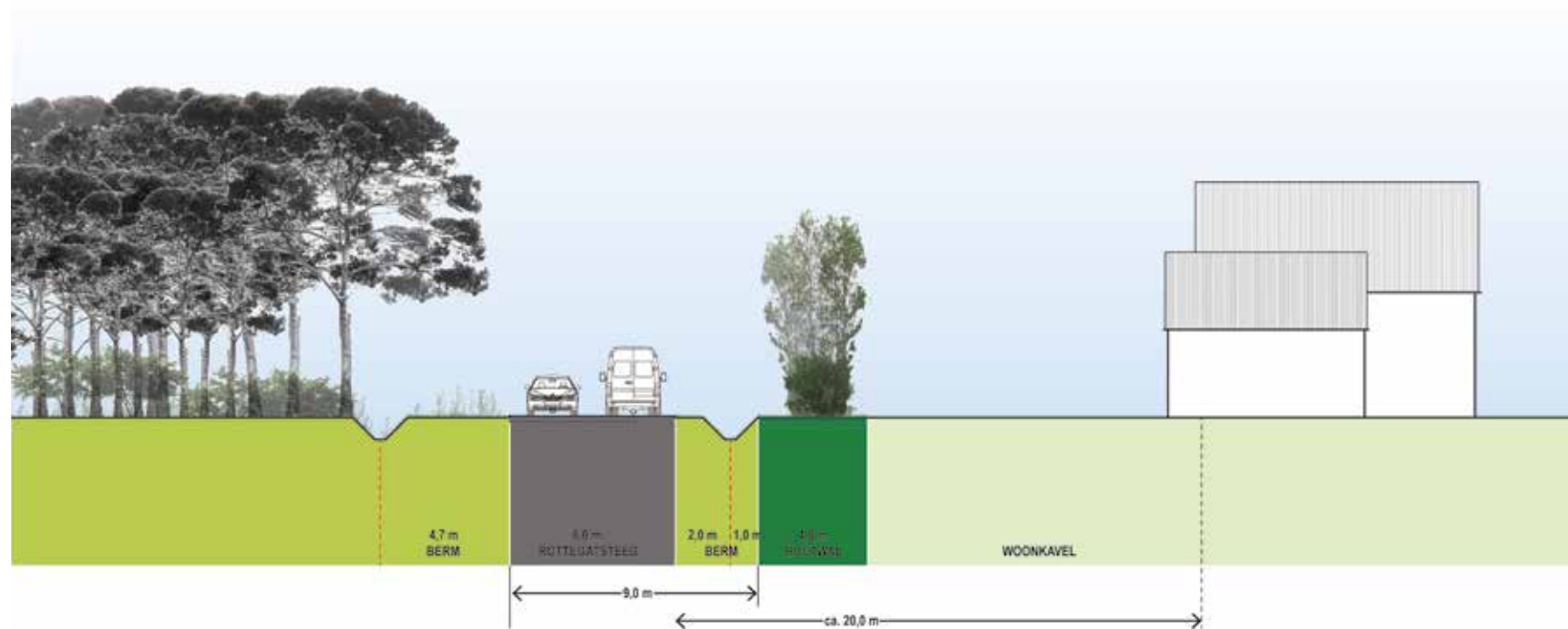


De bosserres worden omzoomd door houtwallen en worden door middel van insteken ontsloten op de Haarweg en de Rottegatsteeg.

Haarweg

De Haarweg volgt het landschappelijk reliëf en ligt in de flank van de stuwwal op de overgang van de hogere naar de lagere gronden. Ter plaatse van het plangebied ligt de Haarweg langs de bosrand, waardoor de landschappelijke overgang beleefbaar wordt vanaf de weg. Ten zuiden van de weg wordt het bos behouden en versterkt. De bosrand heeft een minimale breedte van 18,0 meter. Ten noorden van de weg worden de houtwallen rondom de bosserres ontwikkeld. De houtwallen zijn transparant en hebben een breedte van 4,0 meter.

Het profiel van de Haarweg wordt tussen de kruising met de Rottegatsteeg en de aansluiting van het bedrijventerrein op de Haarweg verbreed tot een breedte van 6,0 meter. Aan de noordzijde van de weg wordt een informeel voetgangerspad aangelegd. Tussen het voetgangerspad en de rijweg ligt een berm met een breedte van 1,0 meter. Aan de zuidzijde ligt van de weg ligt een berm met een breedte van 2,0 meter.



Doorsnede C, Rottegatsteeg



Rottegatsteeg

De Rottegatsteeg ligt haaks op de stuwwal en doorsnijdt het kleinschalige open landschap. De Rottegatsteeg wordt over de gehele lengte verbreed tot een breedte van 6,0 meter. Aan de Rottegatsteeg liggen boerenerven.

Ter plaatse van de aansluiting van de Rottegatsteeg op de Haarweg is het ruimtelijke profiel van de Rottegatsteeg vrij smal. Aan de oostzijde van de weg ligt een houtwal met een breedte van 4,0 meter. Tussen de houtwal en de rijweg ligt een berm met een breedte van 2,0 meter. Binnen deze berm ligt een droge greppel. De bestaande woning aan de Rottegatsteeg blijft vrij in het landschap liggen.



Uitwerking bedrijventerrein

Het bedrijventerrein krijgt een eenvoudige en herkenbare opbouw, waarbij de bebouwing zich oriënteert op de centraal gelegen ontsluitingsweg. Binnen het bedrijventerrein wordt de bestaande eikensingel behouden en versterkt. De singel verruimt het profiel van de hoofdontsluiting waardoor een ontspannen beeld ontstaat. Door de singel ontstaat de mogelijkheid om kavels te creëren met minder hoge beeldkwaliteitseisen of bedrijven met relatief weinig bebouwing.

Ontsluiting

De hoofdontsluitingsweg heeft een breedte van 7,0 meter. De bochtstralen die worden toegepast zijn minimaal 12,0 meter in de binnenbocht. Aan de noordzijde van de ontsluitingsweg ligt een trottoir met een breedte van 2,25 meter. Deze breedte wordt mede bepaald door de benodigde ondergrondse ruimte voor de aanleg van kabels en leidingen. Tussen het trottoir en de rijweg ligt een oprijdbare band. Tussen de eikensingel en de rijweg bestaat de mogelijkheid om een opstelstrook met een breedte van 3,0 meter te realiseren.

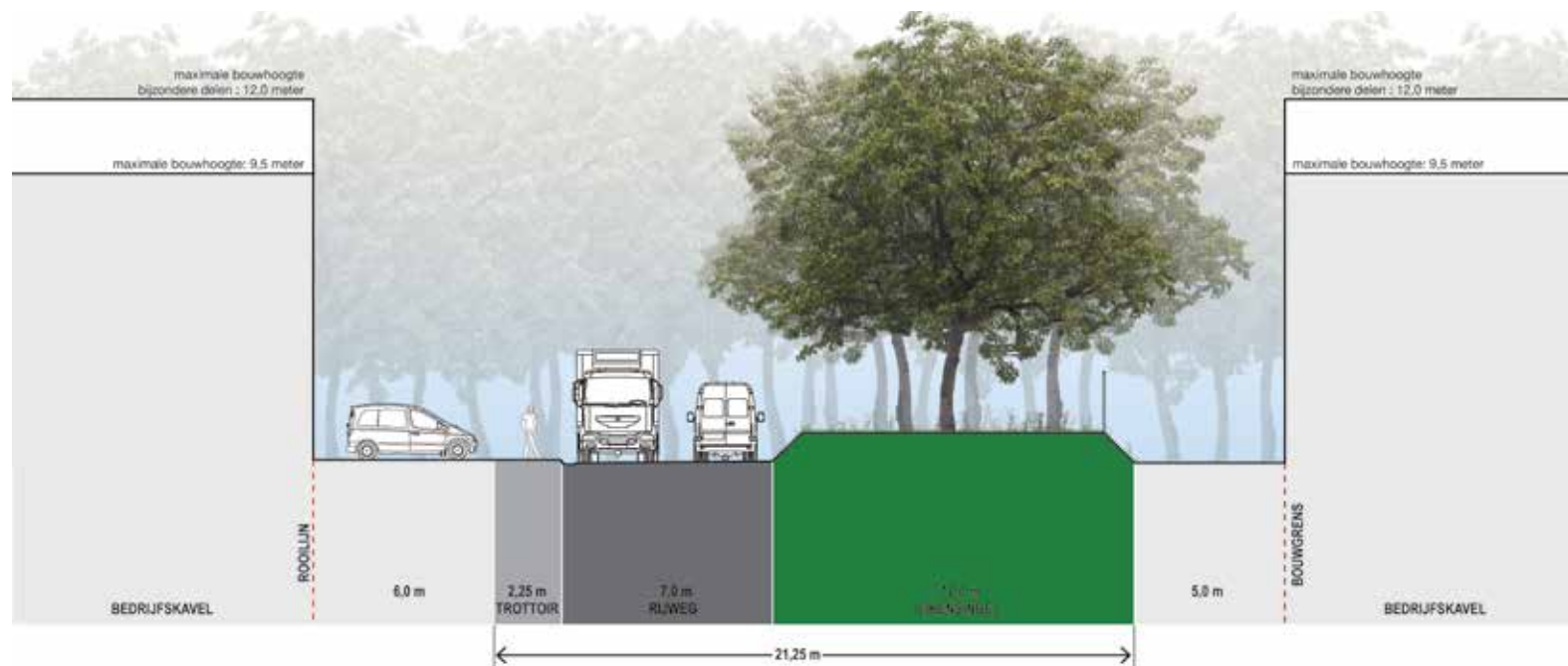
De ontsluitingsweg eindigt op een keerplaats. Deze keerplaats vormt een verbreding van de rijweg tot een breedte van 28 meter. De keerplaats biedt vrachtwagens de ruimte om te kunnen keren en manoeuvreren.

Aan de oostzijde van het bedrijventerrein wordt, aansluitend op de keerplaats, een calamiteitentoeegang aangelegd. Deze toegang is permanent afgesloten en heeft een breedte van 4,0 meter.

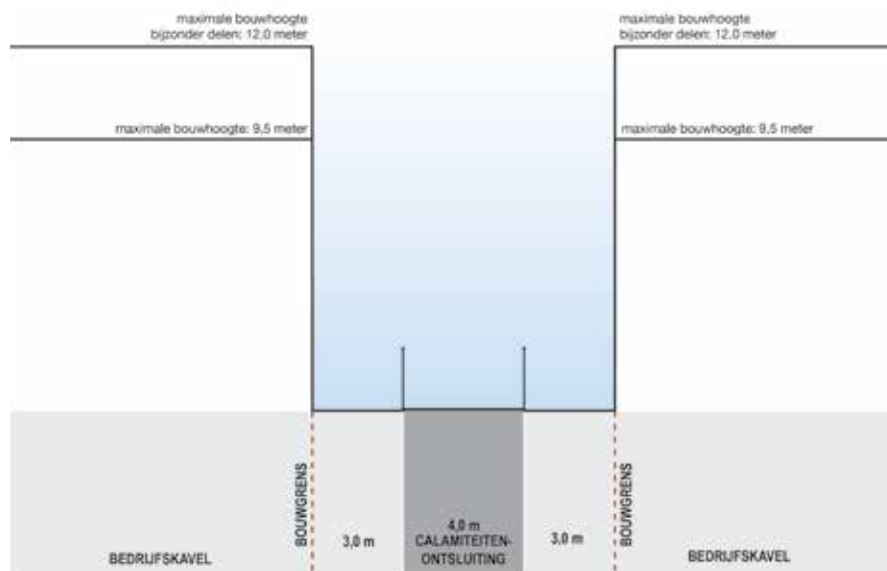
Logistiek en parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Aan de voorzijde van de bebouwing wordt ruimte gecreëerd om haaks te kunnen parkeren.

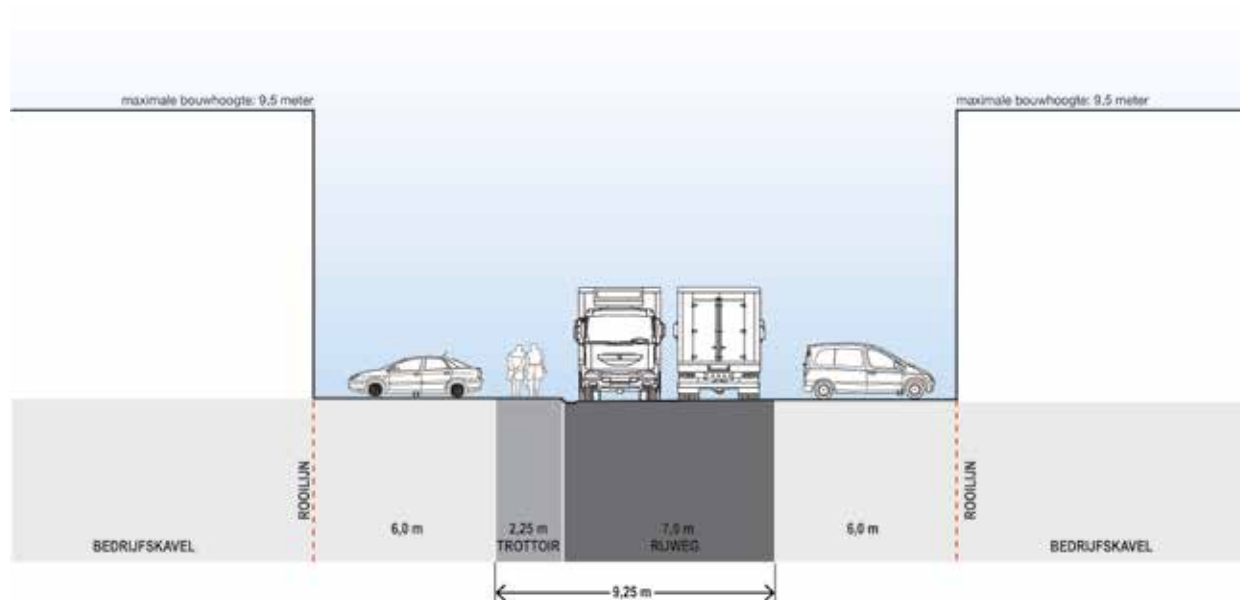
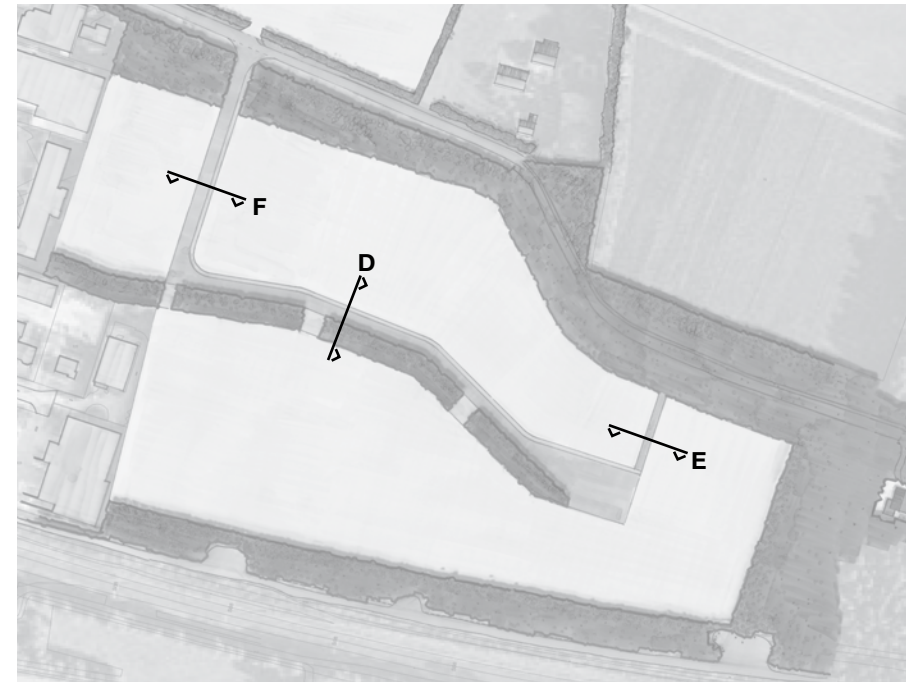
Het laden en lossen wordt opgelost op het eigen terrein. Hierbij geldt dat ieder bedrijf maximaal één in- en uitrit heeft. Voor grote kavels en hoekkavels geldt dat per bedrijf twee in- en uitritten mogen worden gerealiseerd. In verband met de verkeersveiligheid en de lengte van de vrachtwagens bedraagt de afstand van de in- en uitrit tot de bocht bij voorkeur 25 meter. Aan de zijde van de eikensingel worden de in- en uitritten bij voorkeur zo gesitueerd dat de doorsnijding van de eikensingel zo smal mogelijk is.



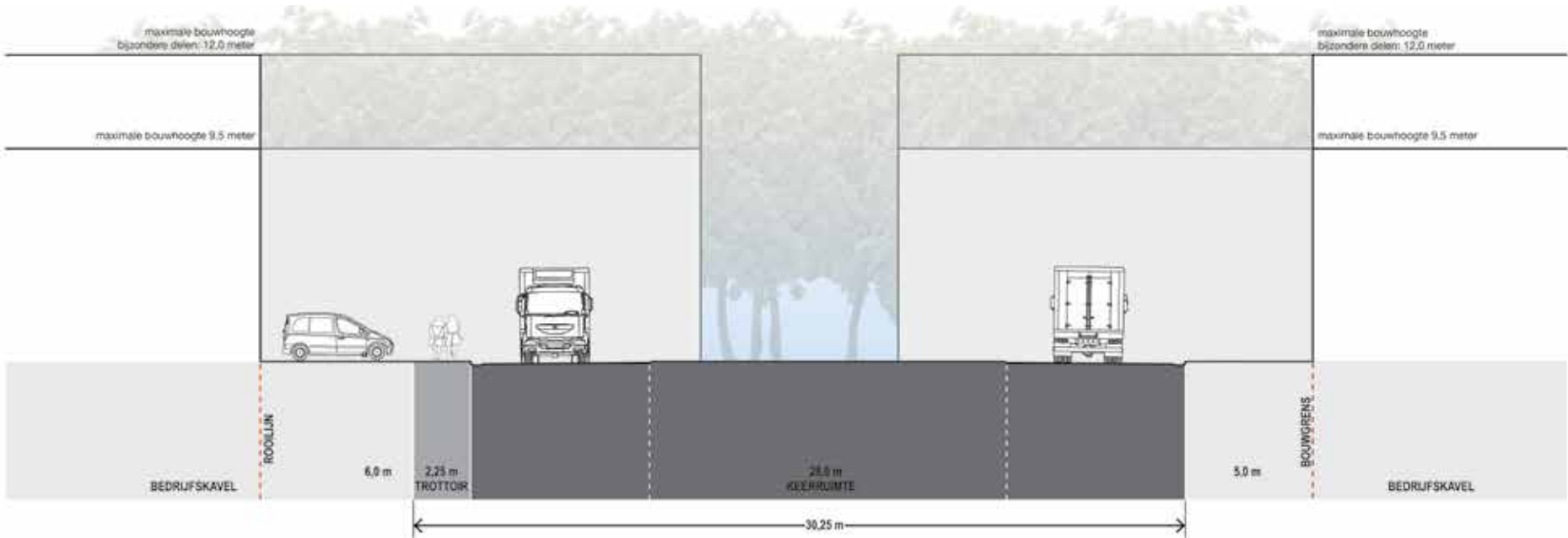
Doorsnede D, Hoofdontsluiting met eikensingel (incl. opstelstrook)



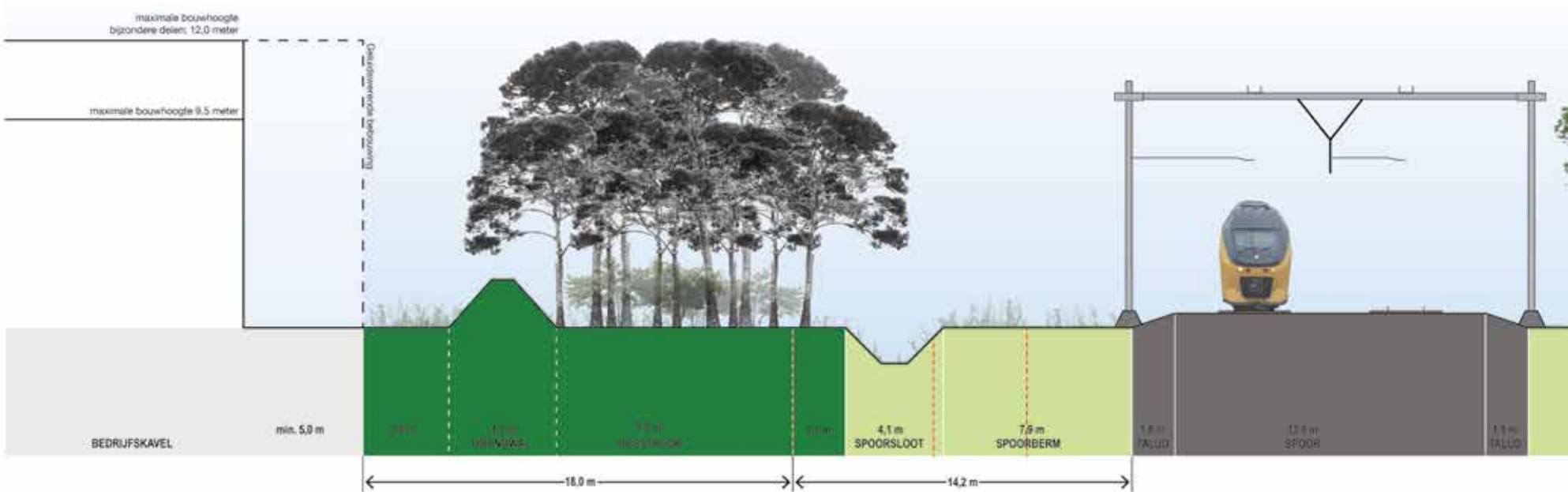
Doorsnede E, Calamiteitenontsluiting



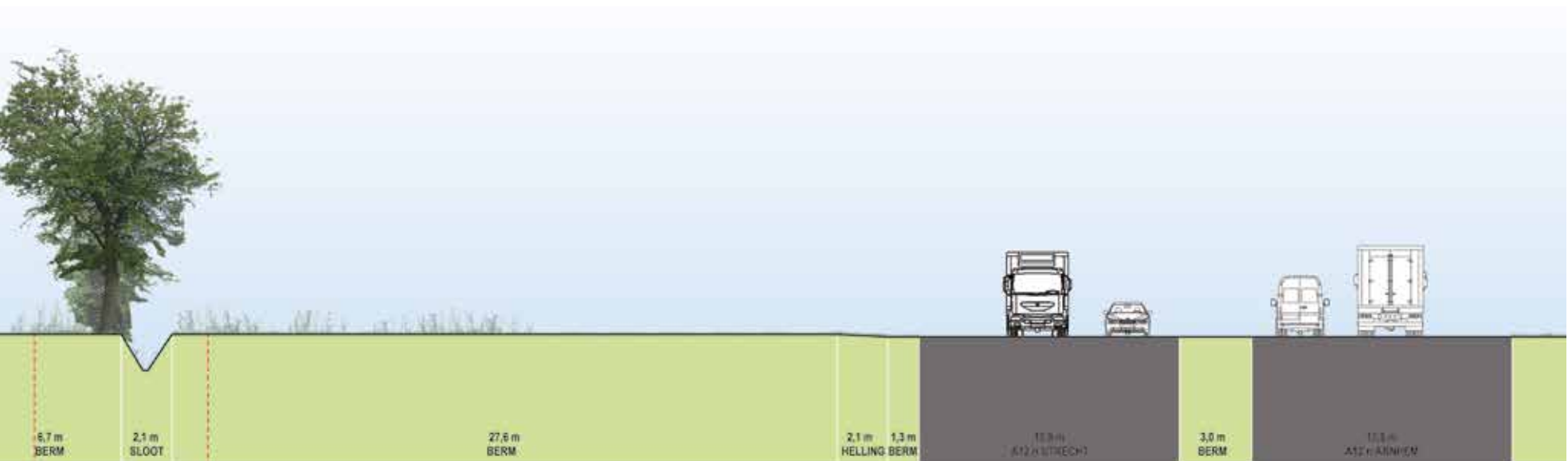
Doorsnede F, Hoofdontsluiting entree

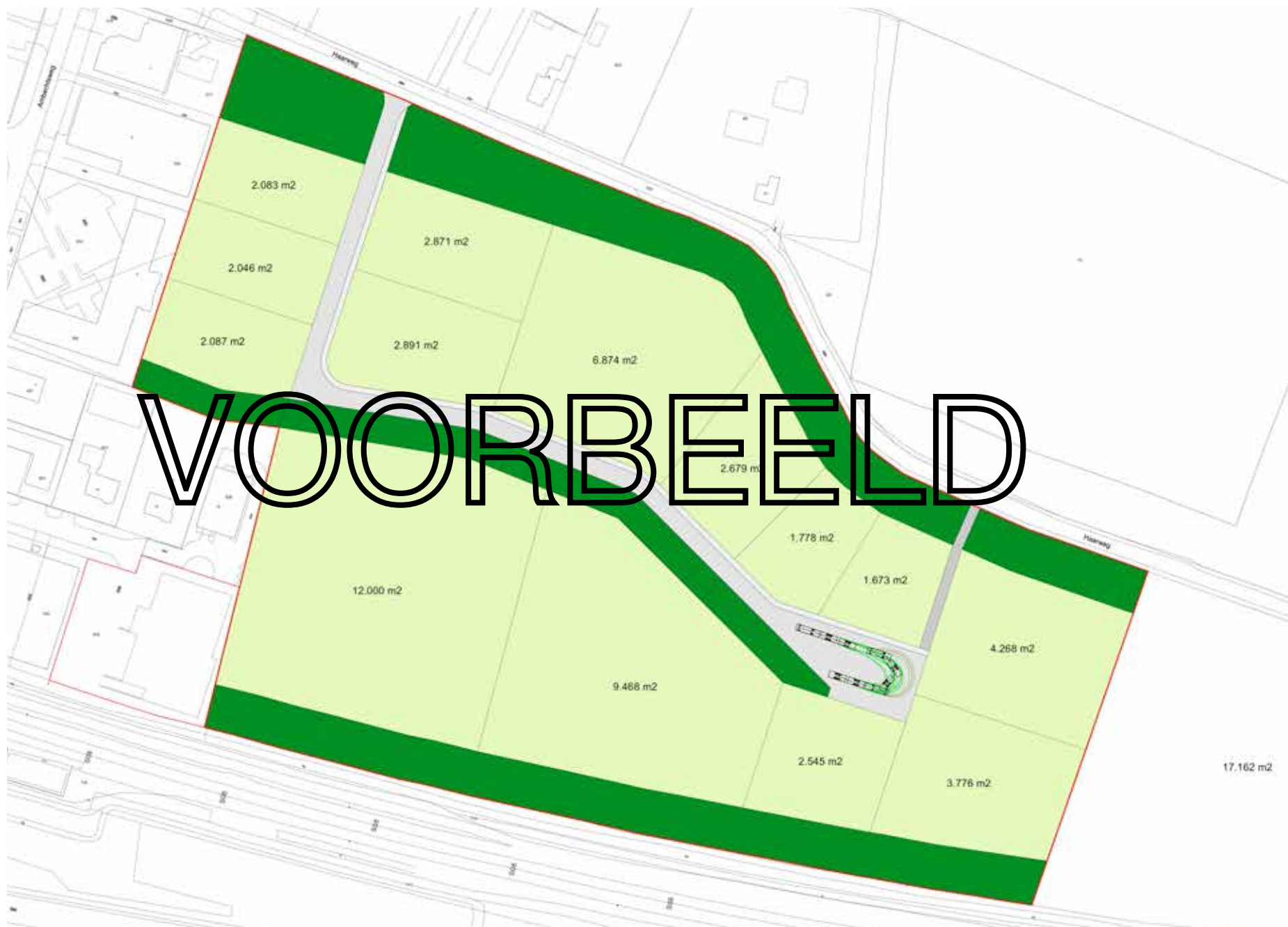


Doorsnede G, Keerruimte



Doorsnede H, Bosrand spoorzijde tot aan rijksweg





Legenda



Plangebied: 81.004 m²



Uitgeefbaar: 57.038 m²



Verharding: 4.974 m²



Bosstrook: 18.992 m²



Bestaande kavel Wolfswinkel Reiniging BV: 3.568 m²

Aan deze kaart en gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.



Amdorffsweg

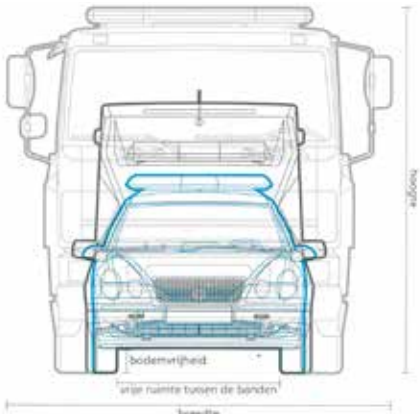
Ambachtsweg

Uitwerking woningbouwlocaties

De woningbouwlocaties vormen de overgang van het bos naar het kleinschalige open landschap ten noorden van de Haarweg. De bestaande landschappelijke karakteristieken worden ingezet om variatie aan woonmilieus te creëren en de identiteit van de te ontwikkelen woongebieden te optimaliseren.

Aan de Haarweg worden, in de bosrand, drie bosserres gerealiseerd waarin 35 vrijstaande woningen en acht starterswoningen worden opgenomen. Deze drie landschappelijke eenheden bieden kansen voor het creëren van drie verschillende herkenbare woonmilieus. Door variatie aan te brengen tussen de woonmilieus ontstaan kleinschalige woongebieden met een eigen identiteit.

Ten noorden van de bosserres wordt langs de houtwal een strook bloemrijk gras ontwikkeld. In deze strook is ruimte voor natuurontwikkeling en een poel. Door middel van natuurlijk beheer wordt de ontwikkeling van bos hier voorkomen.



Kenmerk	Waarde
Breedte	2,60 m
Hoogte	4,20 m
Bodemvrijheid	0,10 m
Vrije ruimte tussen de banden	1,24 m

Ontwerpvoertuig branpolance



Doorsnede J, Houtwal in het woongebied

Wonen in de bosserre

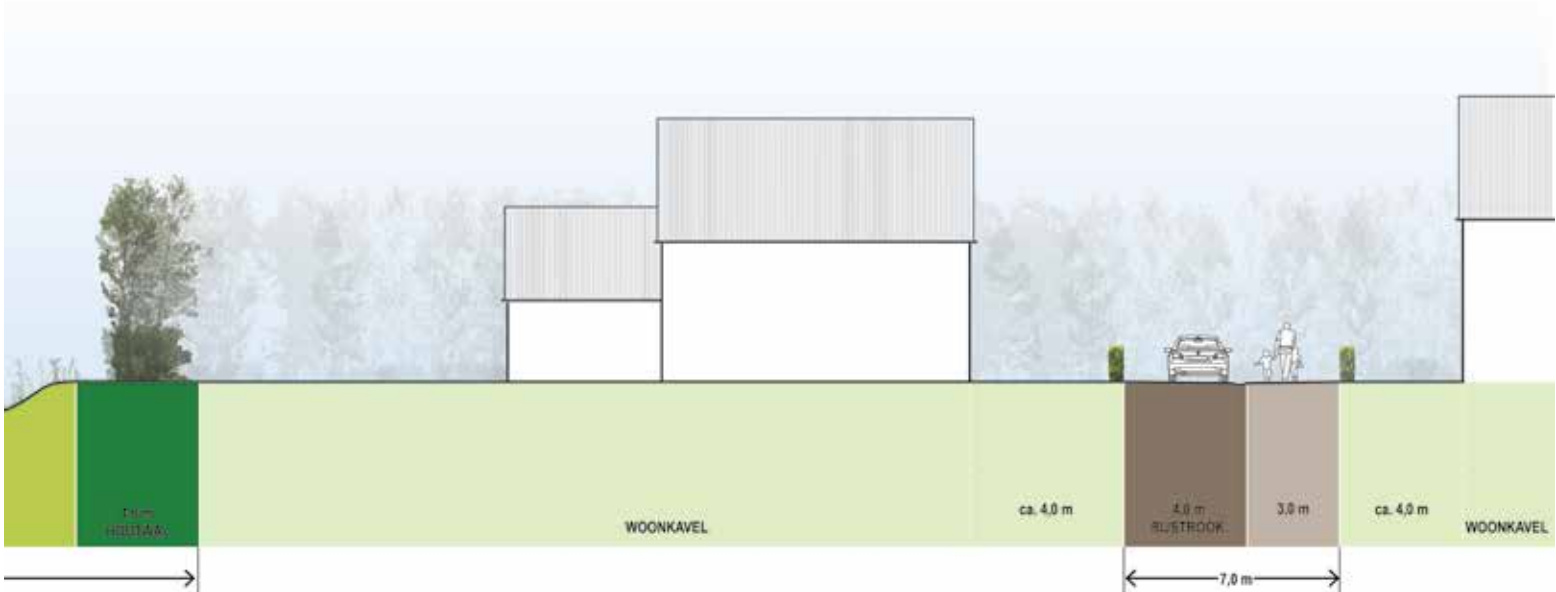
De bosserres worden volledig omsloten door houtwallen met een breedte van 4,0 meter. De houtwallen ontnemen het zicht van buitenaf grotendeels. De woningen zijn nog enigszins zichtbaar door de houtwal, waardoor de serres herkenbaar zijn als woongebied. De woningen zijn naar binnen georiënteerd. De serres onderscheiden zich van elkaar door verschillen in architectuurstijl of materiaalgebruik.

Rondom het bestaande woonperceel Haarweg 19 wordt de eerste serre gerealiseerd met 10 woningen. De tweede serre ligt in de oksel van de Haarweg en de Rottegatsteeg en bestaat uit 14 woningen. Achter deze serre ligt de derde serre aan de Rottegatsteeg. In deze serre worden 10 vrijstaande en acht starterswoningen gerealiseerd. De serres worden van elkaar gescheiden door een houtwal. Deze houtwal verkleint de schaal van de bosrand en versterkt de ecologische rijkdom van de bosrand.

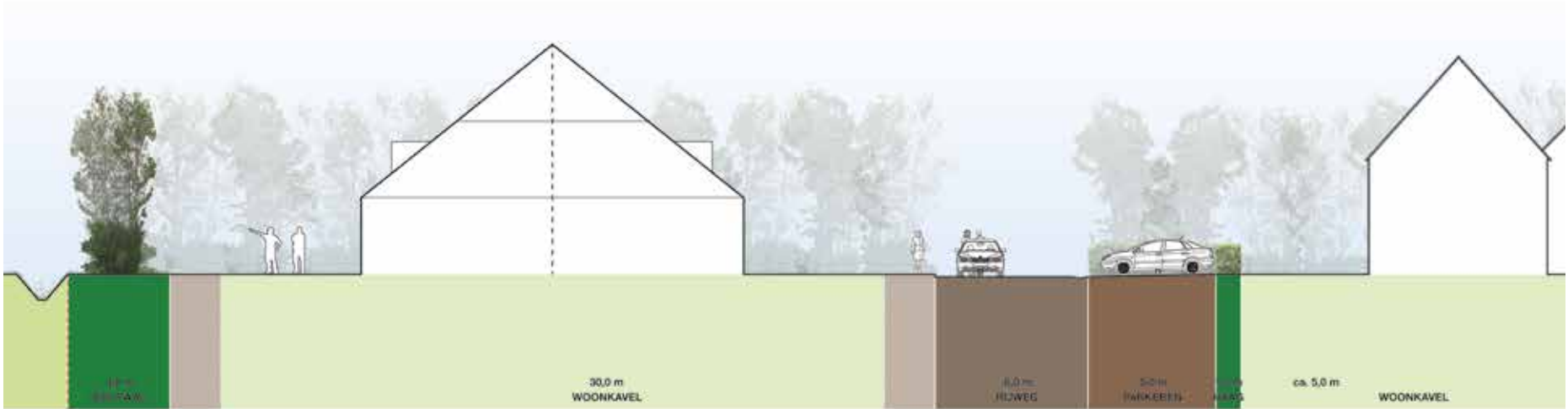
De eerste en tweede serre worden ontsloten op de Haarweg door middel van een insteek. De derde serre wordt ontsloten op de Rottegatsteeg. Het profiel van de weg is opgebouwd uit een rijstrook met een breedte van 4,0 meter en een loopstrook met een breedte van 3,0 meter. Beide liggen op één niveau en worden van elkaar gescheiden door een herkenbare molgoot. De weg kan worden uitgevoerd in gebakken klinkers waarbij onderscheid tussen beide stroken worden gemaakt door het toepassen van verschillende straatverbanden. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein en op de loopstrook. De parkeerplaatsen kunnen worden gemarkeerd door een kleine afwijking in het straatpatroon. De parkeervakken zijn in het ruimtelijk beeld ondergeschikt aan de beleving van de serrestraat. De serres worden onderling verbonden door middel van een calamiteitenroute. Deze route is toegankelijk voor fietsers en voetgangers en heeft een groen karakter.

De woningen zijn georiënteerd op de ontsluitingsweg en staan verspringend te opzicht van elkaar. Een aantal woningen vormt een kleinschalig cluster aan de calamiteitenroute. Hierdoor ontstaat een ontspannen beeld. Omdat het wegprofiel relatief smal is worden de woningen minimaal 4,0 meter uit de voorste erfgrans geplaatst.





Principedoorsnede woonstraat bosserre

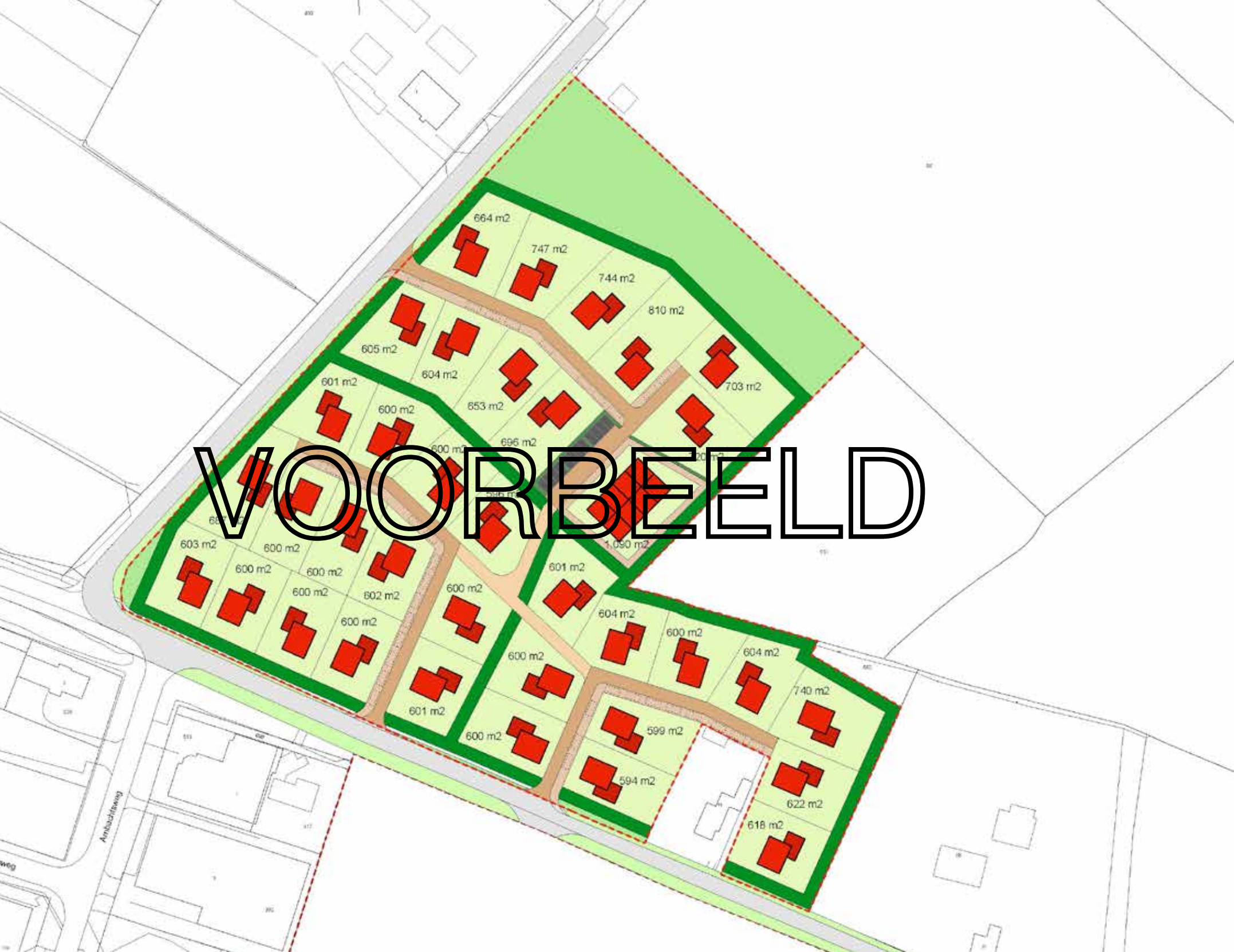


Principedoorsnede starterswoningen met parkeren

Parkeren

Het parkeren wordt opgelost in de openbare ruimte en op privéterrein. Voor vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning. Hiervan wordt minimaal één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. Het bezoekersparkeren wordt op een ontspannen manier opgelost in de straat. Voor starterswoningen geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerplaatsen worden opgelost in de openbare ruimte en zijn vormgegeven als kleinschalige parkeerkoffers.

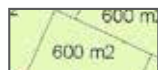
VOORBEELD



Legenda



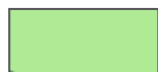
Plangebied: 34.483 m²



Uitgeefbaar: 23.031 m²



Verharding: 3.472 m²



Groen en bermen: 4.044 m²

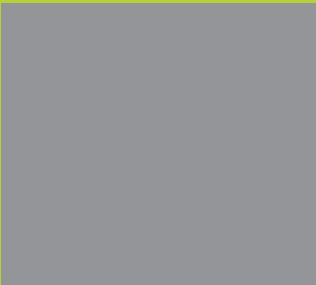


Houtwal: 3.833 m²



Haag: 103 m²

Aan deze kaart en gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.



BIJLAGE 3

BEELDKWALITEIT



Referentiebeeld architectonische uitstraling bebouwing



Referentiebeeld parkeren op eigen terrein



Referentiebeeld representativiteit bebouwing

BIJLAGE 3 BEELDKWALITEIT

Beeldkwaliteit bedrijventerrein

Rooilijn en bouwgrens

De opbouw van het bedrijventerrein is helder en herkenbaar. De hoeveelheid openbare ruimte is beperkt. Om het ruimtelijk profiel van de ontsluiting te verruimen wordt een rooilijn voorgesteld van 6,0 meter uit de voorste erfgrens. De bebouwing moet in deze rooilijn worden gebouwd. Om een helder gedefinieerde openbare ruimte te creëren moet zoveel mogelijk bedrijfsbebouwing in deze rooilijn worden gebouwd. Aan de voorzijde van de bedrijfsbebouwing ontstaat ruimte om haaks te parkeren op eigen terrein.

Ten zuiden van de eikensingels ligt een aantal relatief grootschalige kavels, waaronder de kavel van Wolfswinkel Reiniging B.V. Deze kavels liggen ‘verscholen’ achter de eikensingel en zijn geschikt voor bedrijven met relatief weinig bebouwing en een grote behoefte aan parkeer capaciteit en opslag. De beeldkwaliteitseisen voor deze kavels kunnen afwijken van de beeldkwaliteitseisen voor de kavels aan de hoofdontsluiting. Aan de zuidzijde van de eikensingel geldt een bouwgrens van 5,0 meter uit de voorste erfgrens. De bebouwing moet op of achter deze bouwgrens worden gerealiseerd.

Aan de zijde waar de kavels aan het bos grenzen wordt een bouwgrens aangehouden van 5,0 meter uit de achterste en zijdelingse erfgrens. De bebouwing moet op of achter deze bouwgrens worden gerealiseerd. Hiermee wordt ruimte gecreëerd ten opzichte van het bos, waardoor de bomen tot aan de erfgrens kunnen worden gehandhaafd. Aantoonbaar geluidwerende bebouwing mag aan de zijde van de A12 op de achterste erfgrens worden geplaatst.

Bebouwingshoogte

Het bedrijventerrein wordt aan drie zijden omsloten door aaneengesloten bos met een minimale breedte van 18,0 meter. De hoogte van de bomen in het bos bedraagt ca. 9-15 meter. Het bedrijventerrein wordt opgenomen in het bos. De zichtbaarheid van de bedrijfsbebouwing

moet, vanwege het behoud van het landschapsbeeld, zoveel mogelijk worden beperkt. De maximale hoogte van de bedrijfsbebouwing wordt daarom bepaald op 9,5 meter. Voor installaties en bijzondere bouwdelen bestaat de mogelijkheid om tot een hoogte van 12 meter te bouwen. De entree, die de Haarweg verbindt met de centrale ontsluiting heeft een smal profiel. Om een ontspannen ruimtelijk beeld te creëren wordt de maximale bebouwingshoogte langs deze weg beperkt tot 9,5 meter.

Representativiteit en accenten

De bedrijfsbebouwing vormt een representatieve zijde naar de openbare ruimte. Aan deze representatieve zijde vormen de openbare delen van de bebouwing een herkenbaar hoofdvolume. De bebouwing oriënteert zich op de openbare ruimte met hoofdentrees en raampartijen. Aan de representatieve zijde is ruimte voor het aanbrengen van architectonische accenten. Deze accenten mogen geen rol spelen op stedenbouwkundig niveau. De accenten zijn daarom ondergeschikt aan het hoofdvolume.

Het representatieve gedeelte van de bebouwing wordt uitgevoerd in grijze en bruintinten. Hierbij geldt dat per bouwvolume maximaal drie verschillende materialen of kleurtinten mogen worden toegepast. De bedrijfsidentiteit mag zichtbaar worden gemaakt op de gevel. De loodsen achter de representatieve bebouwing zijn in het ruimtelijk beeld ondergeschikt aan het hoofdvolume en worden uitgevoerd in grijs tinten, waarbij maximaal twee verschillende materialen of kleurtinten mogen worden toegepast. Deze moeten wel passen bij het hoofdvolume.

In het vervolgproces (bijvoorbeeld in de anterieure overeenkomst) worden suggesties gedaan ten aanzien van het toepassen van duurzaamheidsaspecten op de kavels van de bedrijven.



Referentiebeeld kleur- en materiaalgebruik

Referentiebeeld uitwerking materialisering

Referentiebeeld uitwerking materialisering

Opslag

De opslag vindt plaats achter de bebouwing. Bij relatief kleine gebouwen kan de opslag aan het zicht worden onttrokken door het realiseren van schijngevels. De schijngevels moeten hierbij herkenbaar deel uitmaken van het gebouw.

Om het bedrijventerrein een voldoende hoogwaardige uitstraling te geven moeten de bedrijven op kavelniveau voldoen aan bepaalde beeldkwaliteitseisen. Hierbij is het belangrijk dat het terrein als geheel en de opslag in het bijzonder een eenduidige inrichting krijgt en dat het materiaal- en kleurgebruik eenduidig is.

Water

De plannen moeten voldoen aan het verbrede Gemeentelijk Rioleringsplan. Hierbinnen ligt de nadruk op het voorkomen van wateroverlast, het voorkomen van watertekort en het zo goed mogelijk vasthouden van water in het gebied. Het hemelwater moet op de eigen kavel schoon geïnfiltreerd worden. Hierbij geldt dat alle activiteiten die het regenwater kunnen vervuilen moeten worden overdekt. Dit kost mogelijk ruimte op de kavel. Voorbeelden van het omgaan met water op de kavel zijn de overkapping van parkeren, het toepassen van groene daken, enz.

Openbaar groen

De identiteit van het bedrijventerrein wordt bepaald door het omliggende bos. Binnen het terrein wordt de bestaande eikensingel behouden en versterkt. De eikensingel vormt een herkenbare landschappelijke eenheid aan de binnenzijde van het bedrijventerrein. Door het behoud van de eikensingel krijgt het bedrijventerrein een ontspannen en groen karakter.

Faseerbaarheid en flexibiliteit

Binnen de ontwikkeling van het bedrijventerrein is faseerbaarheid een belangrijke voorwaarde. Doordat het bedrijventerrein wordt ontsloten door middel van een insteek met één aansluiting op de Haarweg is het bedrijventerrein eenvoudig faseerbaar. De ontsluitingsweg kan aanvan-

kelijk gedeeltelijk worden aangelegd en in een latere fase worden afgemaakt. Hierbij moet wel een tijdelijke keerplaats worden aangelegd. Het bedrijventerrein is hiermee ook flexibel. In een latere fase kan worden bepaald tot waar de ontsluitingsweg moet komen te liggen.

Binnen het bedrijventerrein kunnen verschillende kavelgroottes worden gerealiseerd, waardoor bij de uitgifte eenvoudig de exacte grootte passend bij een bedrijf kan worden aangeboden.

Toegankelijkheid

Het bedrijventerrein is toegankelijk voor Langere en Zwaarder Vrachtauto-combinaties (LZV). De LZV's hebben een maximale lengte van 25,25 meter. De keerplaats aan het einde van de ontsluitingsweg heeft een breedte van 28,0 meter. Deze breedte is voldoende voor lange vrachtauto-combinaties om in één manoeuvre te keren.

Beeldkwaliteit

De uitstraling van het bedrijventerrein wordt voor een groot deel bepaald door de bebouwing. Voor een eenduidige uitstraling van het bedrijventerrein zijn ook voor de bebouwing beeldkwaliteitsregels opgesteld. De referentiebeelden hiernaast schetsen de ruimtelijke ambitie voor de bebouwing op het bedrijventerrein. Een aandachtspunt hierbij is dat een hele hoge ambitie ten aanzien van uitstraling en duurzaamheid een te hoge drempel kan vormen voor de bedrijven uit de omgeving ('knelpunten') die zich hier willen vestigen.

Wolfswinkel Reiniging heeft voor de eigen nieuwe vestiging hoge ambities op het gebied van duurzaamheid en kan hiermee een voorbeeldfunctie vervullen voor de andere bedrijven die zich op het bedrijventerrein vestigen.

3-6



Referentiebeeld bebouwingstijl



Referentiebeeld bebouwingstijl



Referentiebeeld openbare ruimte



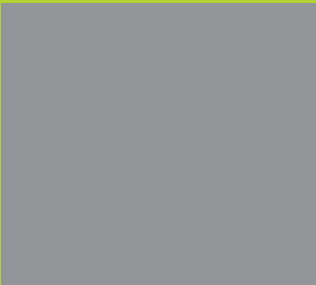
Referentiebeeld landschap en spelen

Beeldkwaliteit bosserres

De ligging van de bosserres aan de Haarweg grenzend aan het agrarisch gebied vraagt om een sfeer in de bosserres die daarbij past. De bosserres zijn kleinschalig en hebben een informele opbouw. Binnen de beslotenheid van de bosserres ontstaat ruimte voor een vrijere expressie van de woningen, waarbij de individuele beleving van de woningen centraal staat. Deze herkenbaarheid wordt bereikt door een eenduidig hoofdvolume met een maximale goothoogte van zes meter en maximale nokhoogte van tien meter. Dit volume staat minimaal vijf meter uit de voorste erfgrens. Voor de individuele beleving wordt een afstand tot de zijdelingse erfgrens voorgeschreven van minimaal drie meter. Een groene en ruime beleving in de bosserres vraagt om een vrije positie van de bebouwing op de kavel.

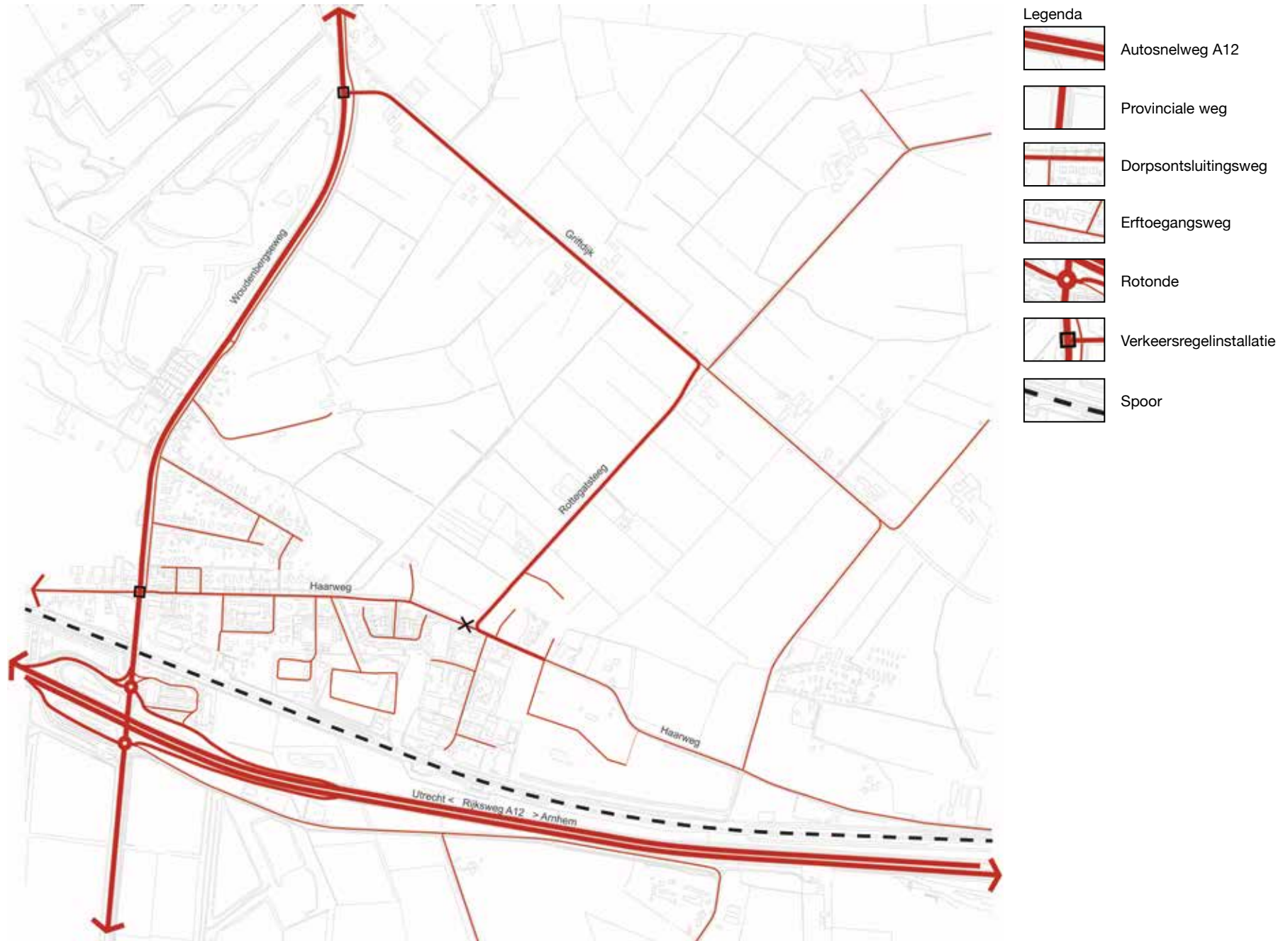
Elke bosserre krijgt zijn eigen identiteit. Dit komt tot uitdrukking in de bouwstijl en de te gebruiken materialen en kleuren. De kleuren en materialen van de woningen passen bij de omgeving (dorp en agrarisch gebied) en beslaan vooral bakstenen in aardetinten (van (oker)geel tot roodbruin). Net als de woningen in de omgeving wordt het hoofdvolume van de woning afgedekt met een kap met een traditionele vorm (dakhelling tussen de 35 en 65 graden). Aanbouwen en bijgebouwen hebben een bij het hoofdvolume passende uitstraling en vormgeving. Voor een rustig straatbeeld staan bijgebouwen minimaal vijf meter achter de voorzijde van het hoofdvolume. Aanbouwen en bijgebouwen mogen afgedekt worden met een kap. Deze moet in materiaalgebruik en hellingshoek aansluiten op de kap van het hoofdvolume. Zo ontstaat er per perceel een samenhang in materiaalgebruik en kleurkeuze.

De inrichting van de openbare ruimte is in de bosserres uniform en is eenvoudig en herkenbaar. Bij voorkeur worden gebakken materialen gebruikt met bruinrode tinten. De bestrating voor de verschillende gebruikers onderscheidt zich vooral door het bestratingspatroon.



BIJLAGE 4

VERKEER EN ONTSLUITING



BIJLAGE 4 VERKEER EN ONTSLUITING

Voor de wijze van ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein is door Royal HaskoningDHV verkeerskundig onderzoek verricht. Het betreft een integraal onderzoek naar de mogelijkheden die het bestaande wegennet biedt of kan bieden om het nieuwe bedrijventerrein te ontsluiten. In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten en de resultaten van het onderzoek weergegeven.

Uitgangspunten

Voor het verkeerskundig onderzoek zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het onderzoek gaat uit van het jaar 2020. De nu bekende ruimtelijke ontwikkelingen (ook die in de regio) zijn op dat moment afgerond en kunnen worden meegenomen in het onderzoek.
- Voor de hoeveelheid verkeer die het bedrijventerrein genereert is uitgegaan van de typologie 'gemengd bedrijventerrein'. Dat betekent dat voorkomen moet worden dat bedrijven worden aangetrokken die bovengemiddeld veel verkeer aantrekken.
- De hoeveelheid verkeer die door het toevoegen van het bedrijventerrein en de woningbouw wordt gegenereerd is bepaald op basis van de richtlijnen en kengetallen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW). Hoewel die richtlijnen en kengetallen geen wettelijke status hebben, moet een eventuele afwijking hiervan goed worden gemotiveerd.
- Voor de ontwikkelingen in de directe omgeving is uitgegaan van een uitbreiding van 1.000 woningen en 20 hectare bedrijventerrein in Woudenberg. Deze ontwikkelingen zijn opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS), waarbij voor de uitbreiding van het bedrijventerrein in Woudenberg geldt dat die locatie niet is opgenomen in het stedelijk programma. Deze locatie kan echter alsnog aan de orde komen bij de vierjaarlijkse herijking van de PRS.
- Het bedrijventerrein Weijers wordt herontwikkeld tot woningbouw (Paladijn). In het onderzoek is de transformatie van dat bedrijventerrein naar 90 woningen opgenomen.

- Het kruispunt Tuindorpweg – Haarweg – N226 wordt vormgegeven met een verkeersregelininstallatie (VRI), zoals vastgesteld door de gemeenteraad in december 2012. De N226 heeft een ongelijkvloerse kruising met de spoorlijn Utrecht – Arnhem.

Ontsluitingsroute

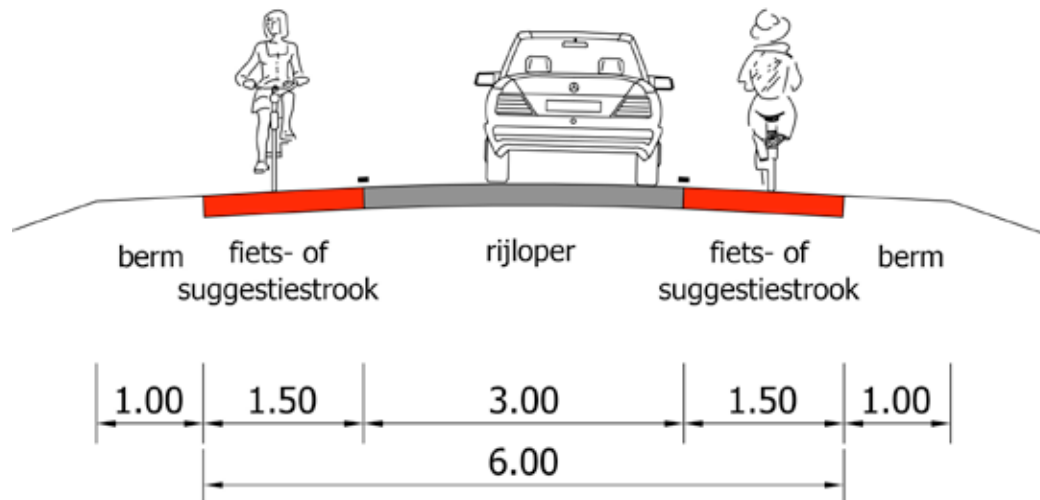
Het verkeerskundig onderzoek richt zich op de ontsluiting van het bedrijventerrein met als centrale vraagstelling: op welke wijze kan het verkeer, gegenereerd door het bedrijventerrein, zijn weg vinden naar de N226 en de A12? Om dit inzichtelijk te maken zijn zogenaamde simulaties opgesteld die inzicht geven in de wijze waarop het verkeer in verschillende varianten afgewikkeld wordt. Daarbij is uitgegaan van de bestaande infrastructuur: de aanleg van eventuele nieuwe wegen rond Maarsbergen is buiten beschouwing gebleven.

Uit de simulaties blijkt dat, zonder afsluiting van de Haarweg, een uitbreiding van het bedrijventerrein met circa vijf hectare bruto, als aanvulling op het bestaande bedrijventerrein, gerealiseerd kan worden. Als de oppervlakte bedrijventerrein groter wordt, dan worden de wachtrijen op de Haarweg om de N226 op te rijden te lang. Dat betekent enerzijds dat het voor de hand ligt dat het verkeer een alternatieve route zal kiezen (over de Rottegatsteeg en Griftdijk) en tegelijkertijd dat ook het verkeer op de Haarweg toeneemt en daarmee de reeds bestaande overlast verergert.

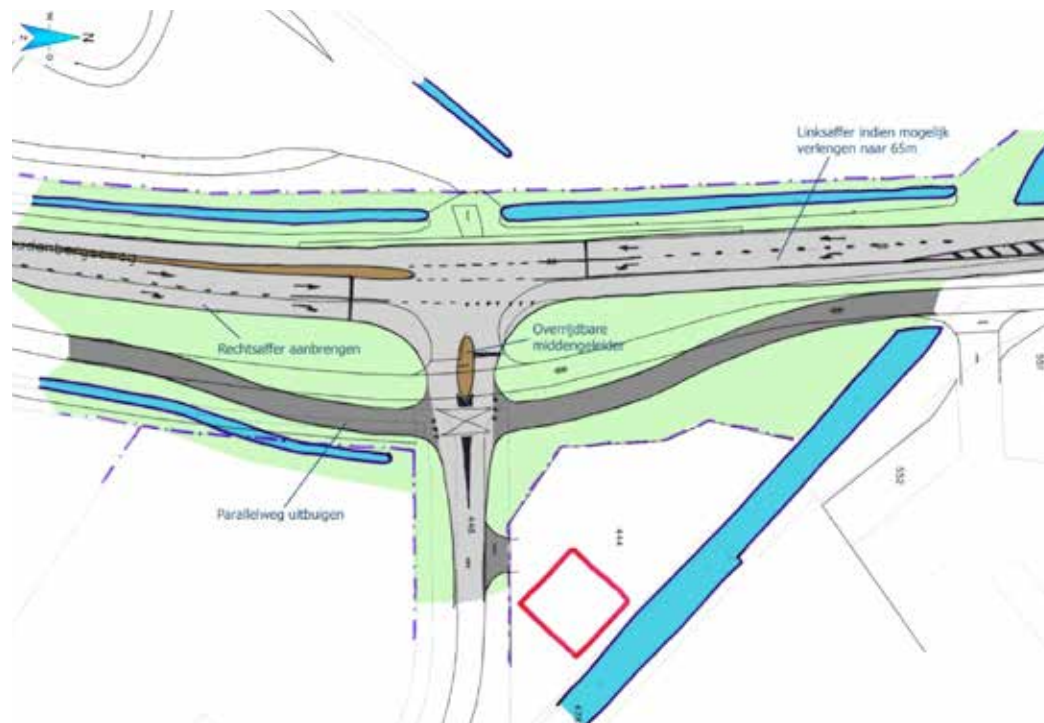
Uit de simulaties is vervolgens gebleken dat, uitgaande van een afsluiting van de Haarweg, de aansluitingen op het tracé Rottegatsteeg – Griftdijk – N226 een zodanige restcapaciteit hebben dat een uitbreiding van het bedrijventerrein van circa 7,8 hectare bruto, aanvullend op het bestaande bedrijventerrein, verkeerstechnisch goed kan worden afgewikkeld. Als er een grotere uitbreiding van het bedrijventerrein wordt gerealiseerd vormt het kruispunt bij de Haarweg – Tuindorp – N226 verkeerskundig een knelpunt.

Uit de modellen blijkt dat de verkeersproductie ten gevolge van de aanvullende woningbouw slechts een beperkte invloed heeft op de totale verkeersproductie. De oorzaak hiervan ligt in het feit dat de verkeersbewegingen

4-4



Principeprofiel Rottegatsteeg en Haarweg



Aansluiting Griffdijk op de Woudenbergseweg (N226)

teggengesteld zijn: in de ochtend verlaten de bewoners van de woningen het gebied om naar het werk te gaan, terwijl de werknemers naar het bedrijventerrein toe gaan. In de avond werkt dit principe andersom. Uit de capaciteitsberekeningen is gebleken dat over de route Rottegatsteeg - Griftdijk meer verkeer afgewikkeld kan worden dan nu het geval is. Dit betekent niet dat deze wegen daar op dit moment geschikt voor zijn. De profielen van deze wegen moeten aangepast worden zodat deze passen bij het type 'erftoegangsweg type I' (ontsluiting relatief grote gebieden, bijv. kern of een bedrijventerrein) volgens het Handboek Wegontwerp wegen buiten de bebouwde kom van het CROW.

Om vrachtwagens elkaar te kunnen laten passeren wordt het wegprofiel van beide wegen 6,0 meter breed. Binnen dit profiel worden aan weerszijden fietssuggestiestroken van 1,5 meter breed in rood asfalt opgenomen. Om de veiligheid voor fietsers verder te vergroten kunnen de fietssuggestiestroken iets verhoogd worden aangelegd. De maximumsnelheid bedraagt 60 km/u. Nabij de woningen bedraagt de maximumsnelheid op zowel de Haarweg als de Rottegatsteeg 30 km/u.

Uit het verkeersmodel blijkt dat de toekomstige verkeersintensiteiten op de Rottegatsteeg en Griftdijk circa 4.000 motorvoertuigen per etmaal bedragen op een weekdag. De huidige intensiteit bedraagt 1.500 tot 2.000 motorvoertuigen per etmaal.

In de figuur op de pagina hiernaast wordt het toekomstig wegprofiel weergegeven. In de verdere planvorming worden tevens snelheidsbeperkende maatregelen uitgewerkt.

Aansluiting Griftdijk op N226

Het gevolg van de mogelijke ontsluiting via de Rottegatsteeg en de Griftdijk is dat ook de huidige aansluiting van de Griftdijk op de N226 nader onderzocht is en gebleken is dat een aanpassing van die aansluiting noodzakelijk is.

De N226 is bij de aansluiting de voorrangsweg. Het verkeer wordt in de huidige situatie niet afgewikkeld via verkeerslichten of een rotonde. Om het toekomstig verkeer van het bedrijventerrein en de woningen voldoende de mogelijkheid te geven om de N226 op te rijden heeft het plaatsen van een verkeerslichteninstallatie de voorkeur boven de aanleg van een rotonde. De plaatsing van deze verkeerslichten heeft een bijkomend voordeel: er ontstaan 'gaten' in de verkeersstroom die uit Woudenberg komt en naar de A12 rijdt. Hierdoor krijgt het verkeer uit Maarsbergen dat naar de A12 wil rijden via de 'robuuste ontsluiting'* voldoende de mogelijkheid de N226 op te rijden.

De vormgeving van de nieuwe aansluiting is op pagina hiernaast weergegeven.

*) door de ondertunneling van het spoor wordt het kruispunt Tuindorppweg – Haarweg – N226 in Maarsbergen aangepast. Onderdeel van deze aanpassing is de gedeeltelijke afsluiting van de parallelweg van de N226. Het is na de aanpassing niet meer mogelijk om vanuit Maarsbergen via de parallelweg dit kruispunt op te rijden. Daarom wordt ten noorden van Maarsbergen een nieuwe aansluiting gemaakt, de zogenaamde 'robuuste aansluiting'.



Kruising Haarweg en Rottegatsteeg in de huidige situatie



'Knip' door middel van een volledige afsluiting voor gemotoriseerd verkeer

Afsluiting Haarweg

Zoals in de paragraaf Ontsluitingsroute is aangegeven is, om overlast op de Haarweg te voorkomen, een of andere vorm van afsluiting van de Haarweg nodig. Het verkeer wordt daarbij gedwongen de route via de Rottegatsteeg en de Griftdijk te volgen. Als niet gekozen wordt voor een afsluiting van de Haarweg kiest veel verkeer toch de route via de Haarweg wat naar verwachting leidt tot verkeershinder in de kern Maarsbergen. Voor een maximaal effect moet de fysieke afsluiting zo dicht mogelijk bij de Rottegatsteeg worden gerealiseerd.

Voor de vormgeving van deze afsluiting zijn drie mogelijkheden onderzocht:

- Een afsluiting voor alleen vrachtverkeer.
Een dergelijke afsluiting moet met bebording worden aangegeven. Fysieke maatregelen zijn ongewenst omdat calamiteitenverkeer en huisvuilophaaldiensten wel gebruik moeten kunnen maken van de Haarweg.

Bij de uitwerking van deze variant is gebleken blijkt dat deze vorm van afsluiting onvoldoende is: de hoeveelheid personenverkeer is zodanig dat de verkeersdruk op de Haarweg en de aansluiting met de N226 te hoog blijft.

- Een afsluiting tijdens de ochtend- en avondspits
Deze variant kan worden gerealiseerd door een verbodsbord of door een beweegbare afsluiting (een zogenaamde 'poller').

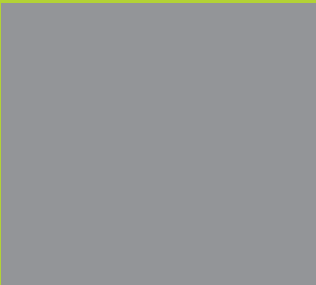
Hoewel deze variant verkeerskundig haalbaar is, is deze ongewenst vanuit oogpunt van handhaving: er is onvoldoende capaciteit beschikbaar om hier daadwerkelijk op toe te zien. Een 'poller' kan dan een oplossing vormen, maar deze variant heeft als nadeel dat hier regelmatig tegenaan wordt gereden door o.a. onachtzaamheid, slecht zicht (onder andere vanwege de bomen langs de Haarweg). Dit leidt tot schade aan auto en poller en is onwenselijk.

- Een volledige afsluiting ('knip') voor gemotoriseerd verkeer
Een volledige knip zorgt ervoor dat al het gemotoriseerd verkeer over de Rottegatsteeg en Griftdijk moet rijden, ook als Maarsbergen zelf de bestemming is. Fietsverkeer en hulpdiensten kunnen wel gebruik maken van de Haarweg.

Hoewel deze variant de nieuwe woningen en het bedrijventerrein enigszins afsluit van de kern Maarsbergen, heeft deze vanuit oogpunt van verkeersveiligheid, verkeersafwikkeling en handhaving de voorkeur.

De doorgaande route Haarweg – Rottegatsteeg wordt herstraat. Het op de afbeelding hierboven aangegeven plateau wordt zodanig verhoogd aangelegd dat hulpdiensten gebruik kunnen blijven maken van de Haarweg. Fietsverkeer kan in beide richtingen ongehinderd doorrijden. Het fietspad wordt in een afwijkende verharding aangelegd. Aan het begin van de Haarweg en ter plaatse van de Proosdijlaan wordt aangegeven dat de weg doodlopend is voor gemotoriseerd verkeer.

De afsluiting van de Haarweg heeft invloed op de verkeersintensiteiten op de Haarweg. In de huidige situatie maken circa 3.500 motorvoertuigen per etmaal gebruik van de Haarweg. Bij de aanleg van het bedrijventerrein en de woningbouw loopt dit aantal op tot circa 5.300 motorvoertuigen per etmaal. Bij een afsluiting van de Haarweg worden na de aanleg van het bedrijventerrein en de woningbouw circa 2.900 motorvoertuigen per etmaal verwacht. Dit lager aantal heeft een positieve invloed op de verkeersveiligheid en de verkeershinder qua geluid.



BIJLAGE 5

MILIEU EN HINDER

BIJLAGE 5 MILIEU EN HINDER

5-2

Eis of inspanningsverplichting	Toelichting
Geluidsluwe gevel	De woning heeft ten minste één gevel met een lager (luw) geluidsniveau. Het geluidsniveau op deze gevel is niet hoger dan de voorkeurswaarde voor elk van te onderscheiden geluidsbronnen.(eis)
Indeling woning	De woning heeft per etage minimaal één verblijfsruimte, bijvoorbeeld een woon- of slaapkamer, aan de zijde van de geluidsluwe gevel (inspanningsverplichting).
Buitenruimte	Indien de woning beschikt over één of meer buitenruimten, dan is er minimaal één gelegen aan de geluidsluwe zijde. Indien dit niet mogelijk is dan dient het geluidsniveau op de gevel niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidsluwe gevel (inspanningsverplichting).
Maximale ontheffingswaarde voor weg- en railverkeerslawaaï	De gemeente verleent voor binnenstedelijke situaties geen hogere waarden hoger dan de voorkeurswaarde plus 10 dB (inspanningsverplichting).
Cumulatie	De initiatiefnemer dient onderzoek te doen naar de effecten van de samenloop van de verschillende geluidsbronnen. Bij de geluidsisolatie van gevels dient rekening gehouden te worden met de cumulatie van alle akoestisch relevante bronnen (ook 30 km/u wegen). Dit dient te gebeuren volgens hoofdstuk 2 van bijlage I van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012, waarbij de gecumuleerde waarden worden omgerekend naar het spectrum van de maatgevende bronsoort (eis);
'Dove' gevels	Dit zijn bouwkundige constructies zonder te openen deuren/ramen (artikel 1b lid 5a en b Wgh). Voor 'dove' gevels zijn geen hogere waarden van toepassing. De aanwezigheid van dove gevels dient zoveel mogelijk te worden voorkomen (inspanningsverplichting). Een woning mag maximaal 2 dove gevels bezitten (eis);

Tabel 1, voorwaarden voor nieuwbouw uit gemeentelijk geluidbeleid

Weg	breedte geluidszone	Voorkeurswaarde	Maximale ontheffingswaarde
A12	600 meter	48 dB	53 dB
Haarweg, Rottegatsteeg	250 meter	48 dB	53 dB (als woningbouwlocatie buiten bebouwde kom zal liggen) 63 dB (als woningbouwlocatie binnen bebouwde kom zal liggen, volgens Wet geluidhinder) 58 dB (als woningbouwlocatie binnen bebouwde kom zal liggen, volgens gemeentelijk beleid)
Spoor Utrecht-Arnhem	PM	55 dB	68 dB (volgens Wet geluidhinder) 65 dB (volgens gemeentelijk beleid)

Tabel 2, voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden voor wegverkeer

In het kader van de haalbaarheidsstudie is onderzoek gedaan naar de verschillende milieuaspecten die relevant zijn voor de gebiedsontwikkeling. In dit hoofdstuk wordt op deze aspecten ingegaan.

Geluid

Voor geluidhinder is de Wet Geluidhinder het wettelijk kader. Op basis van deze wet liggen er zones rond wegen, spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de geluidbelasting.

Per afzonderlijke bron geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting. Indien deze waarde wordt overschreden, dan kan door de gemeente een ontheffing van deze voorkeursgrenswaarde worden gegeven. Hierbij geldt een maximale ontheffingswaarde. Bij het verlenen van een ontheffing wordt gekeken naar maatregelen die getroffen kunnen worden. Daarbij wordt eerst naar de bron gekeken, daarna naar de overdracht van het geluid en tenslotte naar de ontvanger. In het hiernaast afgebeelde overzicht zijn de voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden per geluidsbron weergegeven.

Als bevoegd gezag voor het verlenen van een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde heeft de gemeente Utrechtse Heuvelrug de *beleidsregel hogere waarden* vastgesteld. In deze beleidsregel worden aanvullende eisen en randvoorwaarden benoemd voor het verlenen van een ontheffing. In de hiernaast afgebeelde tabel zijn deze eisen benoemd.

De gemeente heeft in haar beleidsregel opgenomen dat wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur een geluidszone hebben indien de verkeersintensiteit bepaalde waarden overschrijdt. In het kader van de gebiedsontwikkeling zullen delen van de Haarweg en de Rottegatsteeg 30 km / uur wegen worden, die de bepaalde intensiteit overschrijden. Daarom is ook onderzoek gedaan naar de geluidscontour van deze wegen.

Geluidsbelasting binnen het plangebied

Door de Omgevingsdienst regio Utrecht zijn indicatieve berekeningen uitgevoerd met behulp van actuele rekenmodellen. Uit deze berekeningen blijken per geluidsbron de geluidscontouren. Hierbij is een cumulatieve berekening gemaakt, waarin de geluidsbelastingen van de verschillende bronnen bij elkaar zijn opgeteld. In de bijlagen zijn de kaarten met contouren opgenomen.

Uit de berekeningen blijkt het volgende:

- Ten gevolge van het spoor is er slechts een beperkte overschrijding van de voorkeurswaarde van 55 dB.
- Ten gevolge van de A12 wordt in het hele gebied de voorkeurswaarde van 48 dB overschreden. In een deel van het gebied wordt ook de maximale ontheffingswaarde van 53 dB overschreden. Zonder maatregelen kan voor zes woningen geen ontheffing worden afgegeven omdat de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden.
- Ten gevolge van de lokale wegen (Haarweg en Rottegatsteeg) is er in het plangebied voor de woningbouw een overschrijding van de voorkeurswaarde van 48 dB.

Naar aanleiding van de uitkomsten van de berekeningen is er indicatief onderzoek gedaan naar de effecten van de plaatsing van geluidsschermen. Zo is gerekend aan een scherm langs de A12 (op gronden van Rijkswaterstaat) met een lengte van ruim 800 meter en langs de zuidelijke rand van het bedrijventerrein. Een scherm langs de A12 biedt een oplossing voor deze zes woningen en zorgt voor een aanzienlijke verbetering van het geluidsklimaat ter plaatse van de woningbouw. Financieel en procesmatig is een dergelijk geluidsscherm niet haalbaar (kosten circa € 900.000). Het scherm langs de zuidelijke rand van het bedrijventerrein heeft in de modellen weinig effect en levert niet de gewenste verbetering van het geluidsklimaat op. Dit betekent dat in het vervolgtraject nauwkeurig akoestisch onderzoek nodig is om te bepalen op welke wijze en met welke maatregelen de woningbouw gerealiseerd kan worden met een acceptabel geluidsklimaat. Naast de plaatsing van

schermen wordt onder andere gekeken naar de situering van de nieuwe bedrijfsbebouwing en de afschermende werking daarvan.

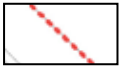
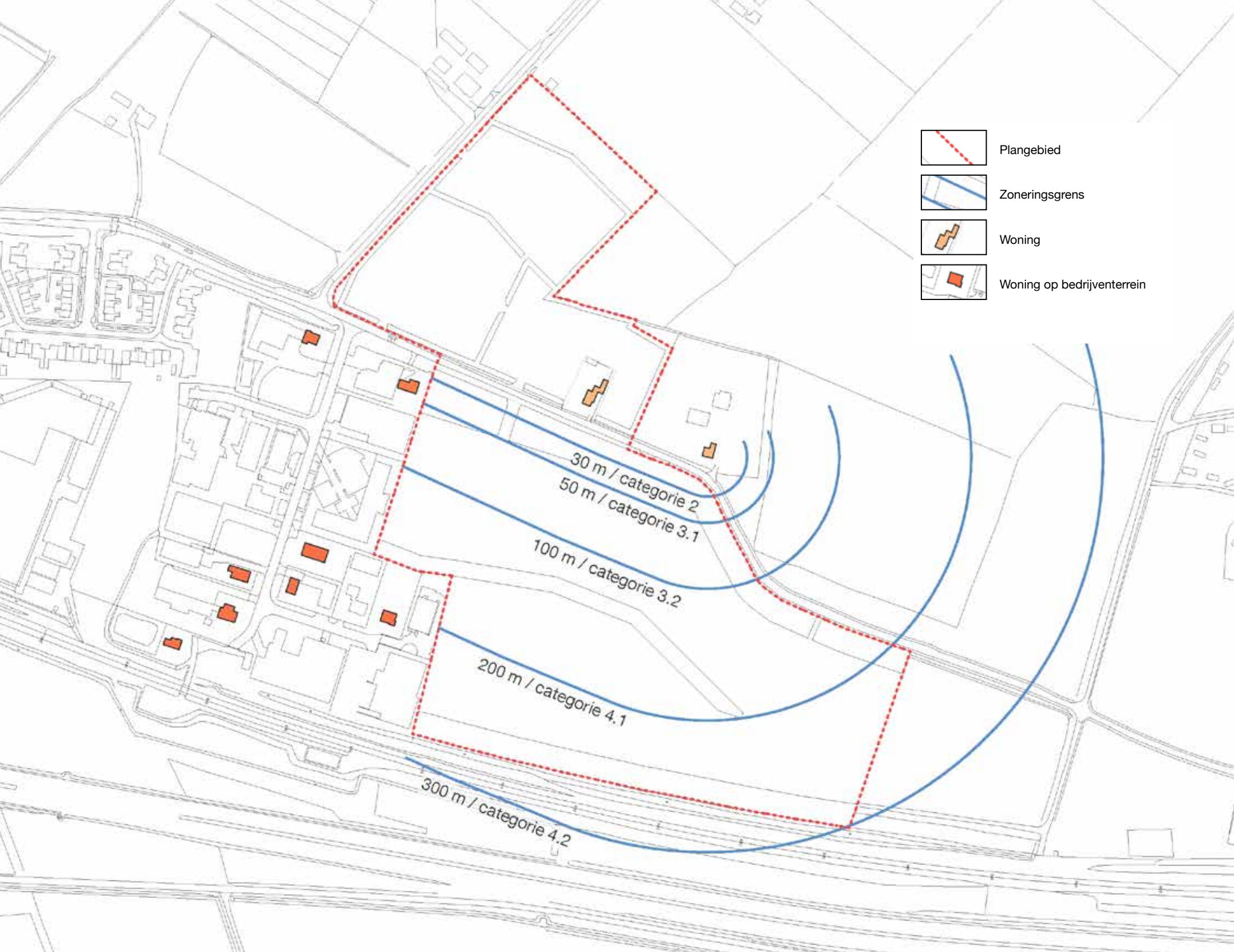
Bedrijven en milieuzonering

De uitbreiding van het bedrijventerrein heeft invloed op de bestaande en nieuw te bouwen woningen in de omgeving van het bedrijventerrein. Milieuzonering heeft betrekking op het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen functies die overlast geven en functies die gevoelig zijn voor overlast. Door afstanden tussen deze functies aan te brengen worden conflictsituaties vermeden.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gebruikt. Deze brochure geeft richtafstanden voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van specifieke situaties kan onderbouwd afgeweken worden van de richtlijnen. Aan de hand van de richtafstanden worden bedrijven in zogenaamde milieucategorieën ingedeeld. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden voor het omgevingstype 'rustige woonwijk' opgenomen. Dit is het omgevingstype dat voor de woningbouw beoogd wordt.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m

Om te voorkomen dat de woningen hinder ondervinden van de bedrijvigheid, is op basis van deze afstanden een kaart opgesteld die inzichtelijk maakt welke bedrijfscategorieën (maximaal) op welke locatie kunnen worden toegestaan. Op basis van de lijst van 'knelpunten' worden geen hogere categorieën verwacht dan categorie 3.2, met uitzondering van Wolfswinkel Reiniging zelf (categorie 4.1).



Plangebied



Zoneringsgrens



Woning



Woning op bedrijventerrein

30 m / categorie 2
50 m / categorie 3.1

100 m / categorie 3.2

200 m / categorie 4.1

300 m / categorie 4.2

De kaart met ‘inwaartse zonering’ is bij de opstelling van het bestemmingsplan de basis voor een indeling van het terrein naar maximale milieucategorie. Indien een bedrijf met een hogere milieucategorie dan aangegeven op de kaart zich wil vestigen, dan moeten maatregelen worden genomen om het goede woon- en leefklimaat voor de woningen in de omgeving te garanderen.

Op het bestaande bedrijventerrein Ambachtsweg bevindt zich een aantal bedrijfswoningen. Voor deze woningen kan worden uitgegaan van een hogere toegestane milieubelasting dan voor reguliere woningen, maar het is niet in alle gevallen realistisch om (zeer) zware bedrijven op korte afstand van bedrijfswoningen te vestigen. In de VNG-brochure is aangegeven dat (nieuwe) gevoelige functies, zoals bedrijfswoningen, in het algemeen niet gewenst zijn in gebieden waar bedrijven uit categorie 3.2 en hoger zijn toegestaan.

Bodem

Voor de locatie van de voormalige camping heeft in 2011 bodemonderzoek plaatsgevonden. Bij dit onderzoek is er op diverse plaatsen olieverontreiniging aangetroffen in zowel de vaste bodem als het grondwater. Deze verontreiniging is een gevolg van het feit dat de voorheen aanwezige stacaravans door oliegestookte kachels werden verwarmd. Inmiddels zijn deze locaties alle gesaneerd. Voor de percelen Haarweg 17 en 19 is geen bodemonderzoek voorhanden. Het verkennend bodemonderzoek zal worden uitgevoerd vooruitlopend op de procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Luchtkwaliteit

De belangrijkste luchtvervuilende stoffen zijn stikstofdioxide en fijnstof. Voor deze stoffen zijn in de Wet milieubeheer richtwaarden en grenswaarden opgenomen. In de bijlage zijn de concentraties van deze stoffen in het plangebied weergegeven.

In het plangebied is geen sprake van een overschrijding van de wettelijke grenswaarden voor de stikstofdioxide en fijnstof. Dit betekent dat het wet-

gevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer, geen belemmering vormt voor de realisatie van woningen.

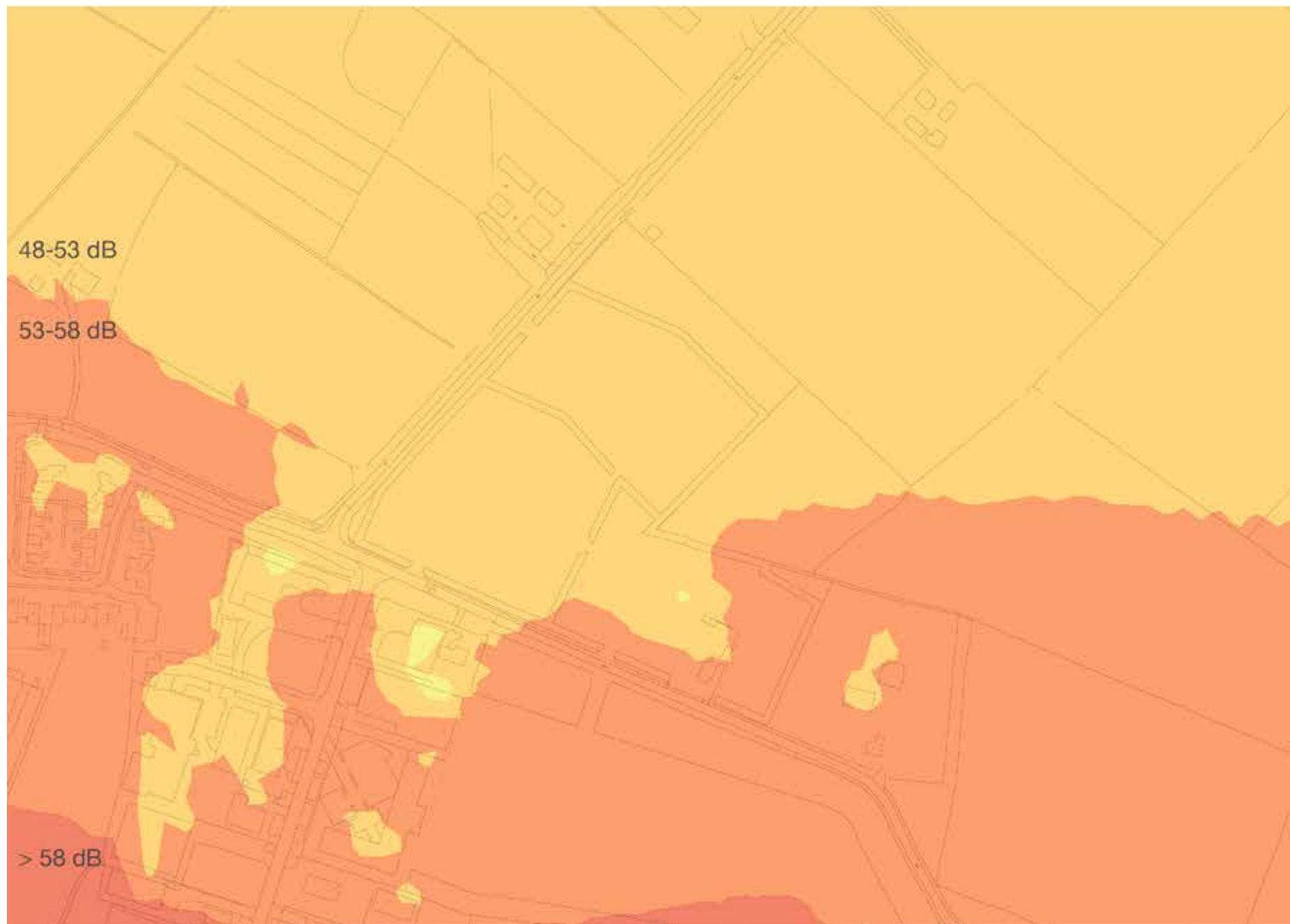
Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Voor de gebiedsontwikkeling Maarsbergen zijn de volgende risicobronnen van belang:

- **Spoorlijn Utrecht – Arnhem**
Deze spoorlijn wordt niet gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen en speelt dus geen rol;
- **A12**
Een deel van het plangebied ligt binnen de zogenaamde 10-8-contour. Dit heeft geen consequenties voor het plan;
- **Buisleiding**
Het plangebied wordt doorkruist door een ondergrondse buisleiding voor brandbare K2-K3-vloeistoffen. Langs de leiding geldt een belemmeringstrook van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Binnen deze strook zijn geen bouwwerken toegestaan en gelden er beperkingen voor uit te voeren werkzaamheden. Bij ontwikkelingen langs de leiding moet het bevoegd gezag conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vaststellen wat het (toekomstige) groepsrisico zal zijn en daarvoor een verantwoording opstellen;
- **Hoogspanningslijnen en zendmasten**
De afstanden tot hoogspanningslijnen en zendmasten in de omgeving is zodanig, dat hier geen beperkingen uit voortkomen.

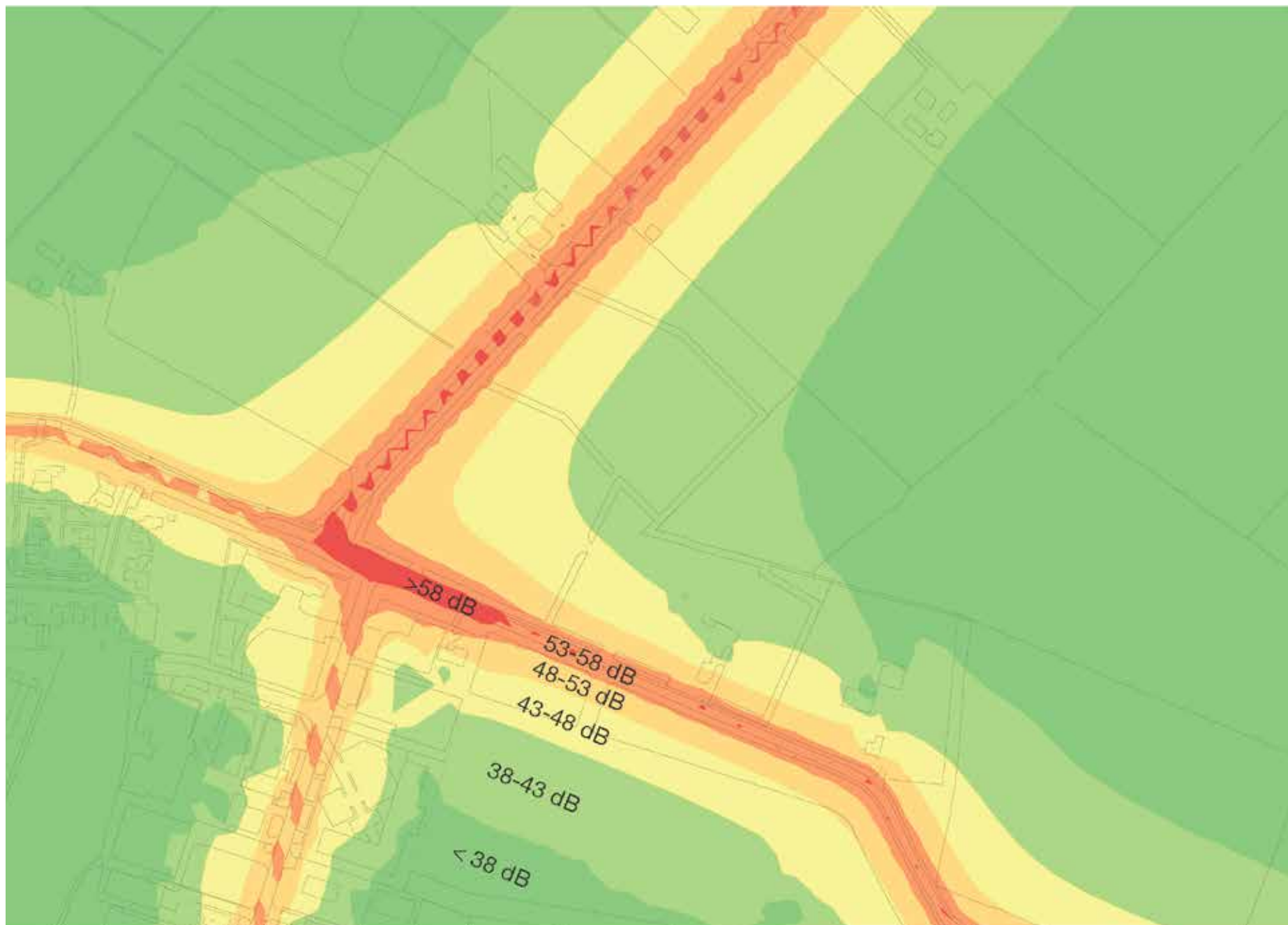
Op de volgende pagina's zijn de verschillende risicobronnen met hun contouren weergegeven.



Contouren geluidsbelasting wegverkeer A12



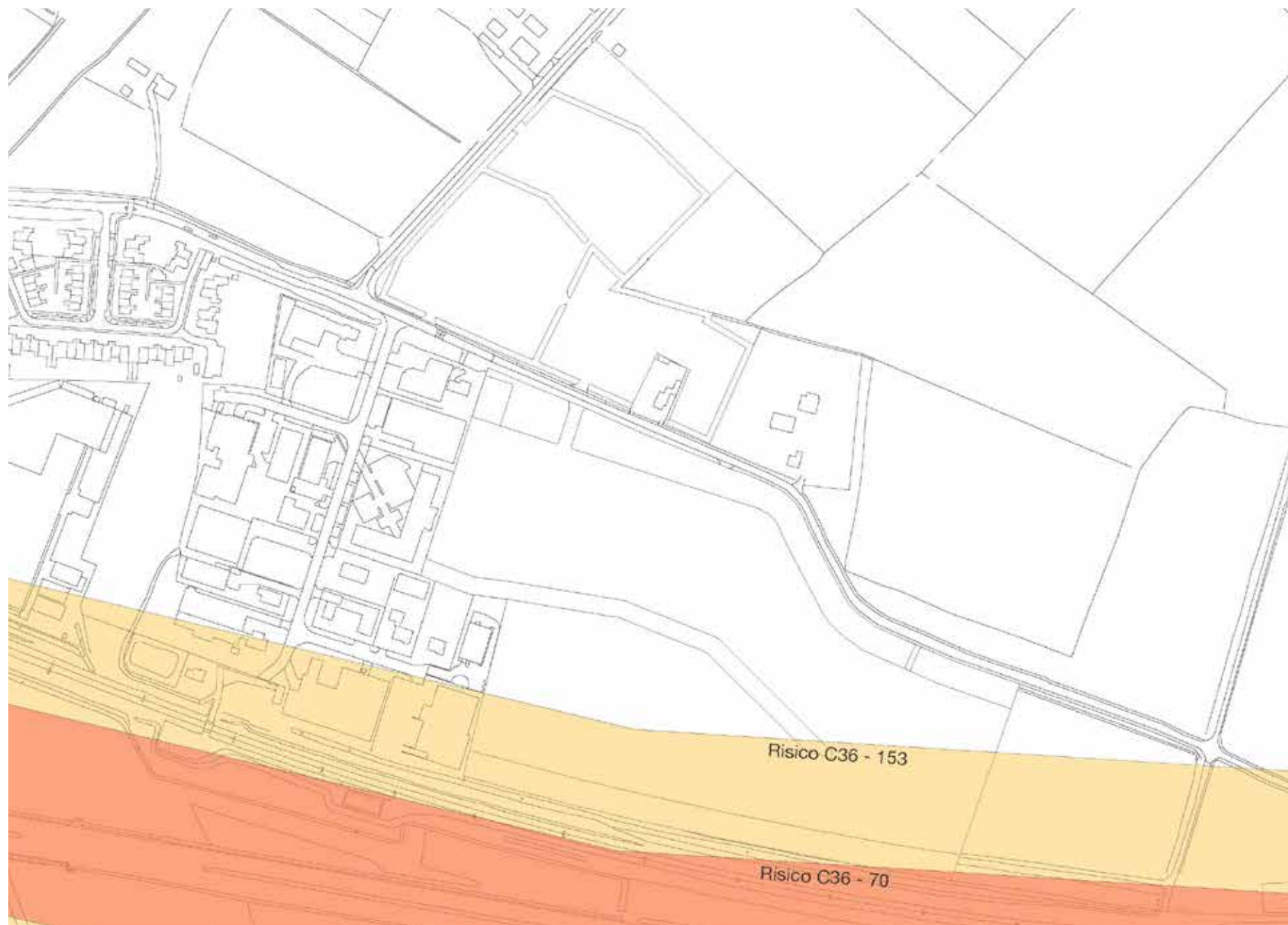
Contouren geluidsbelasting railverkeer



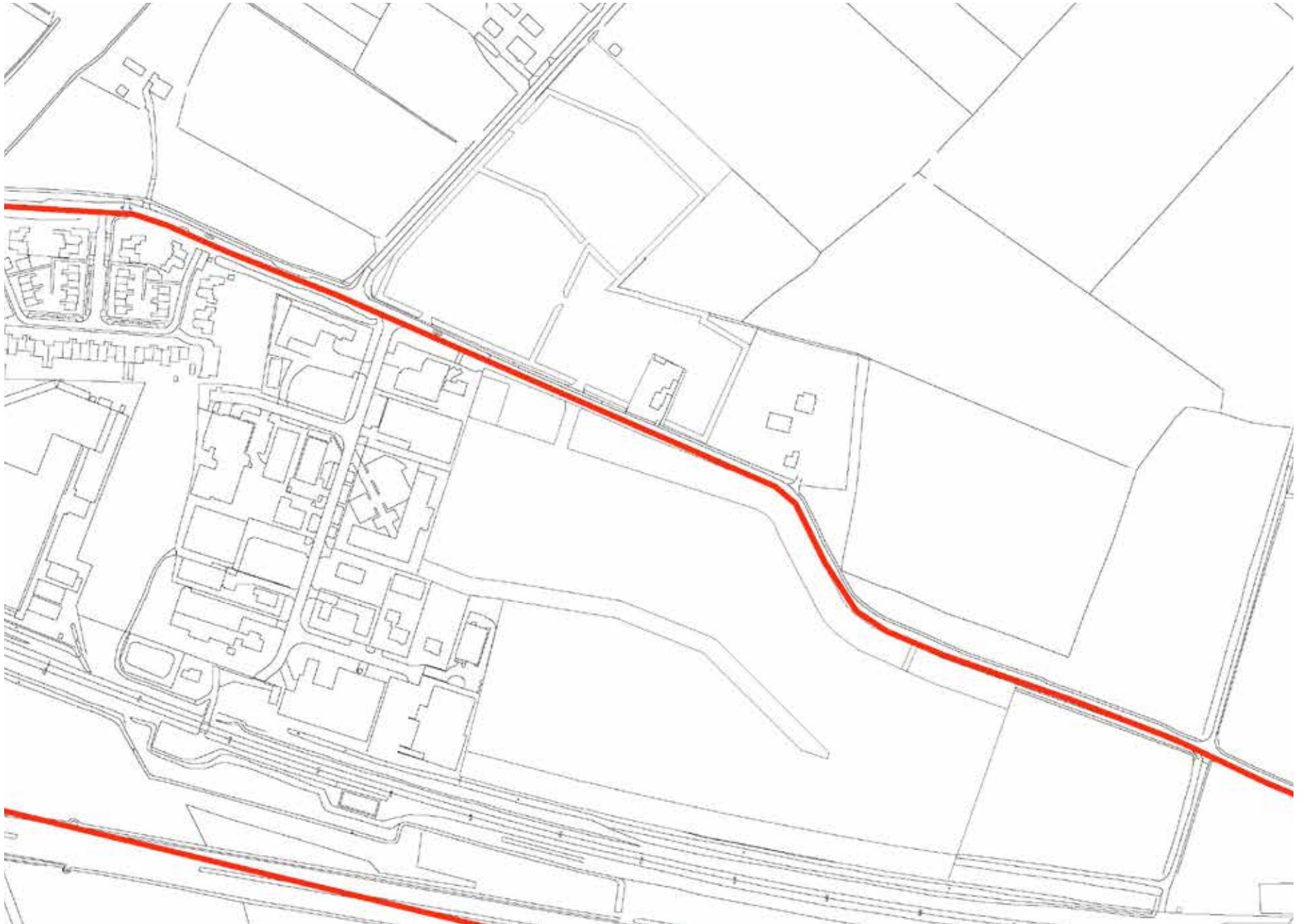
Contouren geluidsbelasting wegverkeer lokaal



Hindercontouren agrarische bedrijven



Risicocontour transport gevaarlijke stoffen



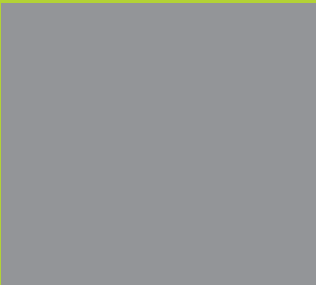
Buisleidingen



Contouren concentratie stikstof



Contouren concentratie PM10 (fijnstof)



BIJLAGE 6

DUURZAAMHEID

BIJLAGE 6 DUURZAAMHEID

6-2

Inleiding

Een gezonde leefomgeving is voor iedereen belangrijk. Om deze zo te houden moeten we er verstandig mee omgaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden afwegingen gemaakt op verschillende schaalniveaus om de keuze voor de locatie en het te realiseren programma te onderbouwen. Op de gekozen locatie moet vervolgens een zo optimaal mogelijke leefomgevingskwaliteit worden gerealiseerd: 'met het hoogst mogelijke niveau van duurzaamheid als kompas, ook al is het niet altijd voor 100% te realiseren' (structuurvisie 2030, p. 27).

Achter de opdracht voor de integrale gebiedsontwikkeling voor het bedrijventerrein in Maarsbergen zit deze basisgedachte over duurzaamheid. Het nieuwe bedrijventerrein biedt ruimte voor bedrijven die elders in de gemeente voor overlast zorgen. Doordat dit te ontwikkelen bedrijventerrein een uitwijkmogelijkheid biedt voor een deel van de bedrijven die elders in de gemeente te veel overlast veroorzaken voor hun omgeving zorgt het nieuwe bedrijventerrein in Maarsbergen voor een verbetering van de leefomgeving in de gemeente als geheel. Daarnaast heeft de Provincie Utrecht, bij het opnemen van het nieuwe bedrijventerrein in de provinciale structuurvisie, de voorwaarde gesteld dat het bestaande bedrijventerrein Ambachtsweg geherstructureerd wordt. Hiermee wordt voorkomen dat het nieuwe bedrijventerrein de toekomst van het bestaande bedrijventerrein negatief beïnvloedt.

De opgave voor het nieuwe bedrijventerrein bevat ook de realisatie van woningen vlak bij het bedrijventerrein. Deze woningen zijn nodig voor de financiële haalbaarheid van het nieuwe bedrijventerrein, inclusief de aanpassing van de infrastructuur. De woningen liggen dicht bij het bestaande en nieuwe bedrijventerrein waardoor ook de nodige verkeersbewegingen worden gegenereerd met onder andere luchtverontreiniging en geluidsoverlast als gevolg. De locatie ligt in de invloedssfeer van de autosnelweg A12 waarbij rekening moet worden gehouden met de geluidbelasting, externe veiligheid en luchtverontreiniging. Wonen is een hindergevoelige functie die beperkingen oplegt aan de ontwikkelingsmogelijkheden van het te realiseren bedrijventerrein.

In de visie voor het bedrijventerrein in Maarsbergen wordt uitgegaan van een realistische aanpak waarbij de kansen voor een duurzame ontwikkeling zijn meegenomen. Deze visie beoogt de verschillende ruimtelijke en functionele aspecten binnen het ontwikkelingsproces tijdig in beeld te brengen en vervolgens zodanig te combineren dat keuzes helder zijn en er een goed afwegingskader ontstaat.

Centraal in de opvatting over duurzame stedenbouw staat het vinden van een balans tussen de ruimtelijke ingreep, sociale, economische, procesmatige en de milieuaspecten. Duurzame ontwikkeling is geen trucje, maar een werk- en denkwijze. Daar maakt integraal ontwerpen onlosmakelijk deel van uit. Niet alleen thema's als water, energie, flora en fauna, bodem, mobiliteit en afval spelen daarbij een rol. Ook hebben thema's als leefbaarheid, veiligheid, gezondheid, flexibiliteit en ruimtegebruik betrekking op de kwaliteit van een ruimtelijk ontwerp. Een integrale ontwerpbenadering is daarom essentieel voor het realiseren van een duurzame ontwikkeling. Zoals bij elke opgave moeten er keuzes worden gemaakt en belangen afgewogen. Dat geldt ook voor deze integrale gebiedsontwikkeling.

Gemeentelijk beleid t.a.v. duurzame ruimtelijke ontwikkeling

In het milieubeleidsplan Natuurlijk Duurzaam! 2009 – 2014, kiest de gemeente voor een leidende positie in duurzame ontwikkelingen, waar zij steeds op zoek gaat naar de meest waardevolle duurzaamheidsambitie. De gemeente wil in 2035 een klimaatneutrale gemeente zijn. De ambitie is om dan evenveel duurzame energie in de gemeente op te wekken als in de gemeente gebruikt wordt. De kwaliteit van de leefomgeving van de gemeente is erg goed en ligt veelal boven de landelijke, wettelijke niveaus. De gemeente wil deze milieukwaliteit behouden en waar mogelijk verbeteren. Daarbij ligt de prioriteit bij geluid- en luchtkwaliteit en het verminderen van lichthinder.

In het gemeentelijk milieubeleidsplan Natuurlijk Duurzaam! 2009 – 2014 zijn Milieu Kwaliteits Profielen opgenomen voor verschillende gebiedstypen. In ieder profiel zijn ten aanzien van negen ruimtelijke milieuaspecten ambitiekwaliteiten benoemd, die gezamenlijk een hogere leefomgevings-

kwaliteit waarborgen dan het wettelijke basisniveau. Voor de planontwikkeling in Maarsbergen zijn de Milieu Kwaliteits Profielen voor 'Bedrijventerreinen' en voor 'Wonen – buiten centrum' van toepassing.

De ambitie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug op het gebied van milieu en duurzaamheid is hoog. Het verwezenlijken van een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving in de gemeente staat daarbij centraal. In nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet een hoge milieukwaliteit gerealiseerd worden. Zo is bijvoorbeeld de ambitie om bij bedrijven waar de gemeente het bevoegd gezag is (Wet Milieubeheer) er een energie-efficiencyverbetering of verduurzaming van 2% per jaar wordt gerealiseerd.

Binnen de hoge ambitie voor duurzaamheid speelt realisme een grote rol. In het beleid realiseert de gemeente zich dat een verslechtering op een bepaalde plaats of een bepaald moment soms onvermijdelijk is. Over de hele linie en of termijn moet het resultaat daarentegen wel positief zijn. Indien bijvoorbeeld blijkt dat door omstandigheden genomen genomen moet worden met een grotere geurhinder of geluidsoverlast dan het wettelijk basisniveau, dan moeten inspanningen genomen worden om ten aanzien van andere ruimtelijke milieuaspecten een hoge score te behalen. Dit voorbehoud is essentieel om impasses te voorkomen.

De ontwikkelingen van het nieuwe bedrijventerrein en de woningbouw liggen in de invloedssfeer van de autosnelweg A12 en kunnen daarom als kansrijk project worden aangewezen op het gebied van milieu en duurzaamheid. Duurzaamheid bevat echter veel aspecten. Hierbij moet een realistische afweging worden gemaakt zodat de doelstellingen gehaald kunnen worden. Het verplaatsen van bedrijven van andere plekken in de gemeente naar het nieuwe bedrijventerrein schept veel kansen voor de verbetering van de leefomgeving in de gemeente. De nieuwe plek van de verplaatste bedrijven moet ook duurzaam zijn. Hierbij moet de ambitie niet van die aard zijn dat het de ondernemers onmogelijk wordt gemaakt de verplaatsing te realiseren. Bedrijven moeten echter voldoen aan de milieuzonering die geldt op het bedrijventerrein. Ten aanzien

van bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking geldt dat zij niet welkom zijn op het nieuwe bedrijventerrein, omdat dit te veel overlast veroorzaakt voor de nabijgelegen woningen.

Gebiedsgerichte duurzaamheidsinstrumenten als leidraad

De hoge ambitie van de gemeente op duurzaamheid is toegespitst op verschillende gebiedstypen (gebiedsgericht milieubeleid). Zo zijn voor 'bedrijventerreinen' en het 'wonen buiten het centrum' milieukwaliteitsprofielen opgesteld. Hierin zijn de ambities van de gemeente op de diverse aspecten van duurzaamheid terug te vinden.

De visie voor het bedrijventerrein Maarsbergen laat op verschillende aspecten de bijdrage zien aan een gezonde en toekomstgerichte leefomgeving. De aspecten waar naar gekeken is, komen overeen met de aspecten die gebruikt worden door de methoden Breeam Gebiedsontwikkeling (www.breeam.nl) en GPR stedenbouw (www.gprstedenbouw.nl). Niet op alle aspecten scoort de ontwikkeling positief. Waar dit het geval is wordt dit expliciet vermeld. Hieronder worden de verschillende elementen uit gebiedsgerichte duurzaamheidsinstrumenten gebruikt om de duurzaamheid van de gebiedsontwikkeling in Maarsbergen in brede zin in beeld te brengen.

In de beschrijving van de verschillende aspecten worden elementen uit de integrale gebiedsontwikkeling beschreven op hun bijdrage aan het aspect duurzaamheid. Hierbij wordt, voor het leesbaar en begrijpelijk houden ervan, kort de context van het aspect opnieuw beschreven.

Duurzame gebiedsontwikkeling

Voor de gebiedsontwikkeling Maarsbergen is gekozen voor een integrale insteek van het onderzoek en ontwerp. Dit betekent onder andere dat er rekening wordt gehouden met en aangesloten wordt op ontwikkelingen in de omgeving. Hierbij moet gedacht worden aan de bouw van het ecoduct bij Rumelaar, natuurontwikkeling en de woningbouwlocatie Paladijn op het Haarbosch-terrein. Omdat het nieuwe bedrijventerrein ruimte biedt voor bedrijven die elders in de gemeente hinder veroorzaken of kansen voor herontwikkeling beperken reikt de gebiedsontwikkeling over de eigen grenzen.

Het ontwerp van het nieuwe bedrijventerrein en de woningbouw moet op lange termijn stand houden en kent daarom een flexibele opzet in de verkavelingsstructuur die veranderbaar is in de tijd. De ontwikkeling kent een compacte opzet en sluit aan op de bebouwing in Maarsbergen en de cultuurhistorische structuur. Daarnaast wordt de ontwikkeling ingepast in het landschap. Binnen de opgave wordt niet expliciet gestuurd op de dichtheid (floor-space index), de hoeveelheid open ruimte (ground-space ratio) en de druk op openbare ruimte (open-space ratio).

Bij de ontwikkeling is gestreefd naar een gezonde leef- en werkomgeving waarbij er een functionele samenhang zit tussen het bos en het wonen en werken en tussen de ecologie en de landschappelijke inpassing. In de openbare ruimte komt deze samenhang tot uitdrukking in het multifunctionele gebruik. In de woongebieden zijn er geen doorgaande wegen zodat deze voor parkeren en spelen gebruikt kunnen worden. Het regenwater wordt zichtbaar afgevoerd over het oppervlakte naar de waterbuffer. Op het bedrijventerrein wordt voor de afvoer van het regenwater een infiltratie riool onder de weg gelegd. De toegangsweg en de keerlus van het bedrijventerrein bieden alle kansen voor dubbel gebruik. De manier waarop het dubbel gebruik ingevuld kan worden is ook afhankelijk van de toegankelijkheid ervan na sluitingstijd. De aard van het bedrijventerrein biedt beperkt kansen voor gestapelde functies. Deze kansen liggen vooral bij de kantoorgedeeltes van de bedrijven.

Bebouwing en infrastructuur

In de huidige situatie zijn in het plangebied twee woningen aanwezig. De woning van Van Wolfswinkel aan de Haarweg wordt gehandhaafd. De vervallen beheerderswoning op het campingterrein kan geen rol spelen in een mogelijke toekomstige ontwikkeling en wordt gesloopt. Het bruikbare afval van de woning wordt hergebruikt op de locatie als fundering voor de wegen. Dat geldt ook voor het puingranulaat dat vrijkomt op het Wijers-terrein. Er wordt onderzocht op welke wijze de te kappen bomen een bijdrage kunnen leveren aan de invulling van het terrein. Mogelijk kan het hout gebruikt worden in de openbare ruimte (banken, hekken, paaltjes, speeltoestellen) of zelfs bij de bouw van bedrijven en woningen. Het hout kan mogelijk aan de kopers van percelen tegen verwerkingskosten worden aangeboden om bijvoorbeeld houtskeletbouw toe te passen of om te gebruiken bij bijvoorbeeld vloeren, schuurtjes of schuttingen.

Bij de ontwikkeling wordt aangesloten op de Haarweg. Alleen voor de ontsluiting van de woningen en de bedrijven moet nieuwe infrastructuur aangelegd worden. De Griftdijk en de Rottegatsteeg vormen de nieuwe ontsluiting voor het vrachtverkeer en worden daarom verbreed. Voordeel is dat er minder vrachtverkeer door Maarsbergen gaat wat een positief effect heeft op de leefkwaliteit in het dorp. De Griftdijk en Rottegatsteeg worden zwaarder belast. Voldoende verkeersremmende maatregelen moeten dit negatieve effect minimaliseren. Bij de herprofilering van deze wegen zullen ruime fietssuggestiestroken worden aangelegd om de veiligheid voor de fietser te verbeteren.

Voor de ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein is gekeken of deze aangesloten kan worden op de Ambachtweg. Hiermee worden de nieuw te realiseren woningen aan de Haarweg minder belast. Om dit mogelijk te maken moet een bedrijf opgekocht of verplaatst worden en moet, door de omvang van het bedrijventerrein, een extra ontsluiting op de Haarweg gerealiseerd worden. Deze extra ontsluiting zou verder naar het oosten komen te liggen en daarmee leiden tot een grotere belasting van de daar aanwezige natuurlijke en ecologische waarden. De Haarweg zou in dat geval ook over een langer deel verbreed moeten worden. Het aansluiten van het nieuwe bedrijventerrein op de Ambachtweg zou ook voor het huidige en toekomstige bedrijfsmilieu een extra belasting geven. Bij de herstructurering van het bedrijventerrein Ambachtsweg wordt gestreefd naar een woon-werkmilieu dat de overgang vormt van het woongebied Haarbosch naar het nieuwe bedrijventerrein. Een doorgaande hoofdontsluiting van een bedrijventerrein past daar niet bij. De woonkwaliteit van de nieuw te realiseren woningen speelt in de afweging een belangrijke rol en vraagt om blijvende aandacht.

Natuur en landschap

Bij de landschappelijke inpassing van het bedrijventerreinen en de woonbuurten is aangesloten op het huidige landschap. Het plangebied ligt precies op de overgang van de beboste stuwwal en het open landschap. De overgang is aanleiding geweest voor de typering van het groen en de bijbehorende plantensoorten. Hierdoor is er maximaal invulling gegeven aan een passende ecologische diversiteit en is een structurele bijdrage geleverd aan de gewenste ecologische netwerken. Door sterk aan te sluiten op de cultuurhistorische en geomorfologische waarden worden deze versterkt en maakt de ontwikkeling als vanzelfsprekend deel uit van de ontwikkelingsgeschiedenis van Maarsbergen.

Het kappen van de bomen op de camping wordt geminimaliseerd tot de gebieden die nodig zijn voor het nieuwe bedrijventerrein. De maximale toelaatbare verkeersdruk in de toekomst is de basis geweest voor de omvang van het bedrijventerrein. Het oostelijke deel van de camping blijft daarom voor het grootste deel bos.

Op het bedrijventerrein worden waardevolle eikensingels behouden. Zowel voor het bedrijventerrein als de woonbuurten vormt het groen de drager van de structuur waarbij aangesloten wordt op de groengebieden en landschapselementen uit de omgeving. Hierbij wordt uitgegaan van duurzame plantensoorten (inheems).

De landschappelijke setting van de woonbuurten maakt een gemiddeld oppervlakte groen per woning overbodig. De sterke omkadering met groen en de groene uitloop bepaalt de identiteit en het gebruik van de woonbuurten. Zo kunnen kinderen spelen in de openbare ruimte en in de boszones om de buurten. Dit groen wordt extensief/ecologische beheerd.

Water

Hoe met water wordt omgegaan sluit aan op de geomorfologische basis. Regenwater moet per kavel schoon geïnfiltreerd worden. Dit schoonmaken van vervuild regenwater gebeurt door middel van natuurlijke zuivering. Het regenwater op openbaar gebied op de stuwwal wordt onder de weg geïnfiltreerd. Bij de woongebieden wordt het water oppervlakkig afgevoerd en in de aansluitend op het bestaande slotenpatroon aan te leggen watergangen gebufferd, geïnfiltreerd en waar nodig langzaam afgevoerd. Een grote kans hierbij ligt in de opvang en hergebruik van (regen)water. Zo zal Wolfswinkel Reiniging BV regenwater opvangen en gebruiken voor hun werkzaamheden. Binnen het plangebied hoeft geen oppervlaktewater aangelegd te worden. Wel wordt in de bermsloot langs het spoor een nieuwe poel gegraven als compensatie voor de te dempen poel op de camping. Deze nieuwe poel maakt daardoor deel uit van de ecologische verbindingzone langs de spoorlijn.

Voor de buffering, infiltratie en afvoer van water worden rondom de woonbuurten watergangen gegraven. Door de infiltratie hebben deze watergangen de meeste tijd het beeld van droge greppels. De verschillende manieren van omgaan met water sluiten aan op de landschappelijke overgang.

Bij de herprofilering van de Griftdijk wordt rekening gehouden met de Grift als cultuurhistorisch element.

Energie

De opzet van het bedrijventerrein en de woonbuurten is zodanig dat er sprake is van een compacte ontwikkeling, passend in de omgeving. De hoeveelheid openbare ruimte is hiermee geminimaliseerd en er is daarom minimale straatverlichting nodig. Deze straatverlichting wordt volgens de normen van de gemeente uitgevoerd in energiezuinige led-verlichting in de kleur amber, zodat vleermuizen niet verstoord raken door de verlichting.

Zowel voor het bedrijventerrein als de woonbuurten zijn er volop kansen voor het plaatsen van zonnepanelen. Bijna alle woningen zijn vrijstaand waardoor er optimaal gebruik kan worden gemaakt van de zuidoriëntatie. De voor Maarsbergen en omgeving kenmerkende bosrijke omgeving neemt 's morgen, 's middags en op winterdagen de zon weg waardoor dit effect op die tijdstippen minder is. Aan de zuidkant van de nieuwe woningen is de hoogte van de bomen een aandachtspunt in verband met de lichtval op zonnepanelen.

Geluid

Voor de milieutechnische aspecten van gebiedsontwikkeling hanteert de gemeente een gebiedsgericht milieubeleid. Dit geldt ook voor het aspect geluid. Op de locatie speelt het geluid van de autosnelweg A12 een bepalende rol. Door de recente aanpassing van de A12 met dubbel ZOAB zijn er geen bronmaatregelen te nemen om het geluidniveau te beperken.

In het ontwerp is binnen de beschikbare ruimte de meest geluidgevoelige functie, het wonen, zo ver mogelijk van de autosnelweg A12 en de spoorlijn gelegd. Toch blijkt het gebied voor woningbouw voor een aanzienlijk deel te liggen in een gebied met een te hoog geluidniveau, waardoor bouwen hier alleen mogelijk is indien maatregelen genomen worden om dit geluid te beperken.

De gemeentelijke beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder is van toepassing op alle te realiseren woningen in het plangebied.

Luchtkwaliteit en geur

Ook op het gebied van luchtkwaliteit stelt de gemeente hoge eisen. De woongebieden liggen wat de luchtkwaliteit betreft in de invloedssfeer van de autosnelweg A12 en de veehouderij aan de Griftdijk ten noorden van de locatie. Daarnaast geeft het bedrijventerrein en de Haarweg ook de mogelijke verstoring van de luchtkwaliteit. Tussen de wegen en de woningen en de bedrijven en de woningen zijn houtwallen gepland. Bij de uitwerking van het groenontwerp moet rekening worden gehouden met minimale risico's voor pollen. De woongebieden zelf zijn autoluw zonder concentraties van parkeerterreinen. In de directe woonomgeving zijn geen bedrijven die geurhinder veroorzaken.

Mobiliteit

Om de bestaande woningen in Maarsbergen niet extra te belasten, maar juist te ontlasten is gekozen voor een (gedeeltelijke) afsluiting van de Haarweg voor vrachtverkeer. Het vrachtverkeer wordt afgewikkeld via de Rottegatsteeg en Griftdijk. Voor de vrachtwagens die richting de autosnelweg A12 moeten is dit een langere route dan via de Haarweg. Zowel voor de bewoners in Maarsbergen als voor de doorstroming is deze oplossing beter. De extra overlast voor bewoners aan de Rottegatsteeg en Griftdijk wordt geminimaliseerd door passende maatregelen. Deze maatregelen helpen tevens de overlast van het huidige sluipverkeer te verminderen.

De aanleg van een nieuw bedrijventerrein neemt verkeerbewegingen met zich mee. Daarom is gekozen voor één ontsluiting van het bedrijventerrein zo dicht mogelijk bij de Rottegatsteeg. De kruisingen zijn zo ontworpen dat ook grote vrachtwagens (LZV) het bedrijventerrein kunnen bereiken. Door de nabije ligging van de woonbuurten krijgen de meeste woningen te maken met de verkeersbewegingen van het bedrijventerrein. Door de aanwijzing van de wegen rond het bedrijventerrein en de woonbuurten als 30 km/h-gebieden moet deze overlast beperkt blijven. Bij de uitwerking van de openbare ruimte moet voorkomen worden dat vrachtwagens onnodig moeten optrekken en remmen.

De fietsstroken op de Haarweg worden doorgetrokken tot aan de entree van het nieuwe bedrijventerrein en op de Rottegatsteeg en Griftdijk worden fietssuggestiestroken aangelegd. De zichtbare plek voor de fietser op de weg maakt het veiliger en daar mee aantrekkelijker om op de fiets naar het werk te gaan. De drukte op de provinciale weg N226 en de daardoor langere reistijd kan een reden zijn om op de fiets naar het werk te gaan. In de huidige situatie is er op de provinciale weg N226 bij de kerk een bushalte. Vanaf de bushalte is het ongeveer 15 minuten lopen naar het bedrijventerrein. Het openbaar vervoer is daarmee niet aantrekkelijker dan de auto. In overleg met Connexxion moet gekeken worden of er tijdens de spits een bus via het bedrijventerrein kan rijden.

Bij het verkeerskundig onderzoek zijn aannames gedaan over de verkeersaantrekkende werking van het bedrijventerrein en de daarmee gepaard gaande overlast voor de nieuwe woonwijk. Het is van groot belang dat bij uitgifte van de grond de hand gehouden wordt aan de verkeersbewegingen ten gevolge van nieuwe bedrijven. Bedrijven die zelf veel verkeer veroorzaken (bijv. transportbedrijven) zijn niet geschikt op dit bedrijventerrein en dit geldt ook voor detailhandelbedrijven die veel klantenverkeer aantrekken (bijv. verkopers van keukens of caravans) of bedrijven die ook 's nachts verkeer genereren (bijv. distributiecentrum of discotheek).

Functionaliteit

In de integrale gebiedsontwikkeling hebben de verschillende functies een eigen herkenbare plek gekregen. Het nieuwe bedrijventerrein ligt naast het bedrijventerrein Ambachtsweg in een sterke groene omzoming. De woonbuurten liggen aan de noordzijde van de Haarweg als bebouwde boerenerven. Bedrijventerrein Ambachtsweg kan zich in de toekomst ontwikkelen als een aantrekkelijk woon-werkgebied met maximale functiemenging. Het nieuwe bedrijventerrein heeft mede door de toegestane bedrijfs categorieën juist geen mogelijkheden voor functiemengingen met bijvoorbeeld wonen. In het woongebied zijn er mogelijkheden voor beroepen aan huis.

In het hele plangebied wordt in de openbare ruimte rekening gehouden met de toegankelijkheid voor minder validen. Zo wordt in de woonbuurten geen onderscheid gemaakt in niveaus tussen de rijweg en het trottoir. Op het bedrijventerrein biedt een trottoir toegang voor minder validen. Dit wordt bij het inrichtingsplan verder uitgewerkt.

Het groen rond de woonbuurten kan maximaal gebruikt worden voor spelen op natuurlijke wijze. De straat wordt ingericht met duurzame materialen en de oppervlakkige afvoer van regenwater maakt deze beleefbaar.

Belevingswaarde

De woonbuurten vormen kleinschalige wooneenheden waarbij het burenccontact optimaal is. De autoluwe woonstraten bieden maximaal kansen voor ontmoeting. Door de oriëntatie van de woningen op de straat is goede sociale controle mogelijk.

De woonbuurten, maar ook het bedrijventerrein zijn landschappelijk, cultuurhistorische en geomorfologisch ingepast. Hiermee heeft de ontwikkeling een logische plek in het landschap gekregen. Binnen de visie hebben de buurten aansluitend op de geomorfologie een eigen herkenbare identiteit gekregen. De architectonische uitwerking moet dit verder versterken. Het gedifferentieerde omringende landschap met open weiden, houtsingels en bos vormt de alles overheersende kwaliteit van de ontwikkeling. Dit biedt maximaal de ruimte voor de beleving van groen en fauna.

Flexibiliteit

De gebiedsontwikkeling biedt op verschillende niveaus flexibiliteit. Zo kan, afhankelijk van welke bedrijven zich aan het begin van de ontwikkeling aandienen, op het laatste moment besloten worden waar de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein exact aansluit op de Haarweg. Het bedrijventerrein zelf zal, afhankelijk van de termijn van afzet, ook in verschillende fasen aangelegd worden. Hiervoor kan tijdelijk een keerlus voor vrachtwagens aangelegd worden.

De woningbouw is opgedeeld in drie zelfstandige clusters. Dit biedt ruimte voor een gefaseerde uitvoering en op zeer lange termijn herontwikkeling per buurt. De eenvoudige opzet van en de ruime kavels op het bedrijventerrein bieden alle ruimte voor functieveranderingen en herontwikkeling. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met de milieuzonering ten opzichte van de woningen. De woningen mogen door de functiewijziging geen extra hinder ondervinden van de bedrijven.

De calamiteitenroute en de verschillende ontsluitingswegen in de omgeving bieden voor tijdelijke situaties de nodige flexibiliteit.

Bij de uitwerking van de openbare ruimte wordt ook rekening gehouden met flexibiliteit. Zo wordt bij de bestrating uitgegaan van eenvoudig te verwijderen verharding. Ook het gebruik van (ondergrondse) kabelgoten kan een bijdrage leveren aan een toekomstgerichte flexibiliteit.

Bodem en geomorfologie

De bodem van de ontwikkeling bestaat vooral uit zandgrond. Dit biedt letterlijk een stevige basis voor de ontwikkeling. Aan de noordzijde van de locatie moet nader bekeken worden hoe de bodemgesteldheid is. De zandbodem en de hogere ligging bieden veel kansen voor infiltratie van het regenwater, waarmee wateroverlast niet is te verwachten.

Bij de planvorming is gebruik gemaakt van de geomorfologie. Dit heeft geresulteerd in het benutten van bestaande hoogteverschillen. Zo wordt het oorspronkelijke hoogteverschil in het plan zichtbaar gemaakt. Mede vanwege geomorfologische redenen wordt gestreefd naar een graafdiepte bij de ontwikkeling van minder dan één meter.

De camping kent in de huidige situatie voor die plek kenmerkende zandduinen. Deze worden bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein deels afgegraven. Het overschot aan zand wordt binnen de ontwikkeling hergebruikt.

De ontwikkeling van de locatie heeft er inmiddels al in geresulteerd dat de aanwezige verontreiniging op de voormalige camping is gesaneerd.

ICT-greentech

De eenduidige ontsluiting en schaalgrootte van het bedrijventerrein biedt veel kansen op het gebied van samenwerking. Zo kan het hele terrein eenvoudig afgesloten en bewaakt worden en kunnen er makkelijk onderlinge afspraken worden gemaakt over energie, hergebruik afval, hergebruik regenwater (Wolfswinkel Reiniging BV) en ict-oplossingen.

Branding

Het bedrijventerrein krijgt net als de woonbuurten een geheel eigen uitstraling. Het groene karakter biedt veel kansen voor promotie. De woonbuurten kennen een eigen plek in het landschap en voegen aanvullend op de woonbuurten in Maarsbergen nieuwe woonmilieus toe. De woonbuurten krijgen elk hun uitstraling die past bij Maarsbergen en het landschap.

De integrale gebiedsontwikkeling kan zelfs een voorbeeldfunctie vormen voor andere ontwikkelingen in de gemeente, maar misschien ook binnen de provincie of regio.

Uitwerking in bouwplannen

Bij het uitwerken van de integrale gebiedsontwikkeling in concrete bouwplannen worden aan de ontwikkelende partijen uitgangspunten meegegeven op het gebied van duurzaamheid. Met inspirerende voorbeelden worden ondernemers uitgedaagd de gezamenlijke ambitie in de gemeente te halen. Naast de uitgangspunten worden financierings- en subsidiemogelijkheden bij de ondernemers onder de aandacht gebracht. Voorbeelden hiervan zijn de groene- en de klimaathypotheek voor particulieren en ondernemers en de MIA en Vamil. Deze laatste twee zijn fiscale regelingen voor ondernemers die investeren in milieuvriendelijke bedrijfsmiddelen. Door advisering kunnen bedrijven of particulieren geïnformeerd worden over investeringen in duurzame energie, die zichzelf vaak in drie tot acht jaar terugverdienen en vervolgens geld opleveren.

Er kan subsidie aangevraagd worden voor vegetatiedaken en gevelbegroeiingssystemen, die water vasthouden in het gebied en gebouwen isoleren tegen kou en warmte. De subsidie wordt verstrekt in de vorm van een vrije afschrijving (Vamil) of als reductie van de winst (MIA). Voorwaarde is dat de aanvrager een ondernemer is die inkomsten- of vennootschapsbelasting betaalt en er winst gemaakt moet worden. Meer informatie is te vinden op de website van AgentschapNL, MilieuCentraal of Ministerie van VROM.

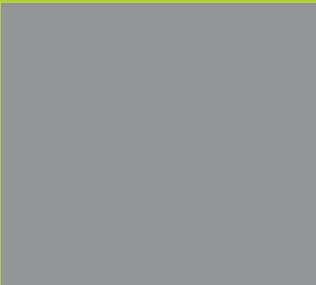
Thuiswerken is een goede manier om het aantal verkeersbewegingen te verminderen. Nieuwe bedrijven worden op de voordelen hiervan gewezen.

Op gebouwniveau worden uitgangspunten geformuleerd op het gebied van Dubo, EPL, EPC, GPR, flexibel bouwen, uitlogende materialen, FSC-hout en groene daken en gevels.

Instrumenten om duurzaamheid daadwerkelijk te realiseren

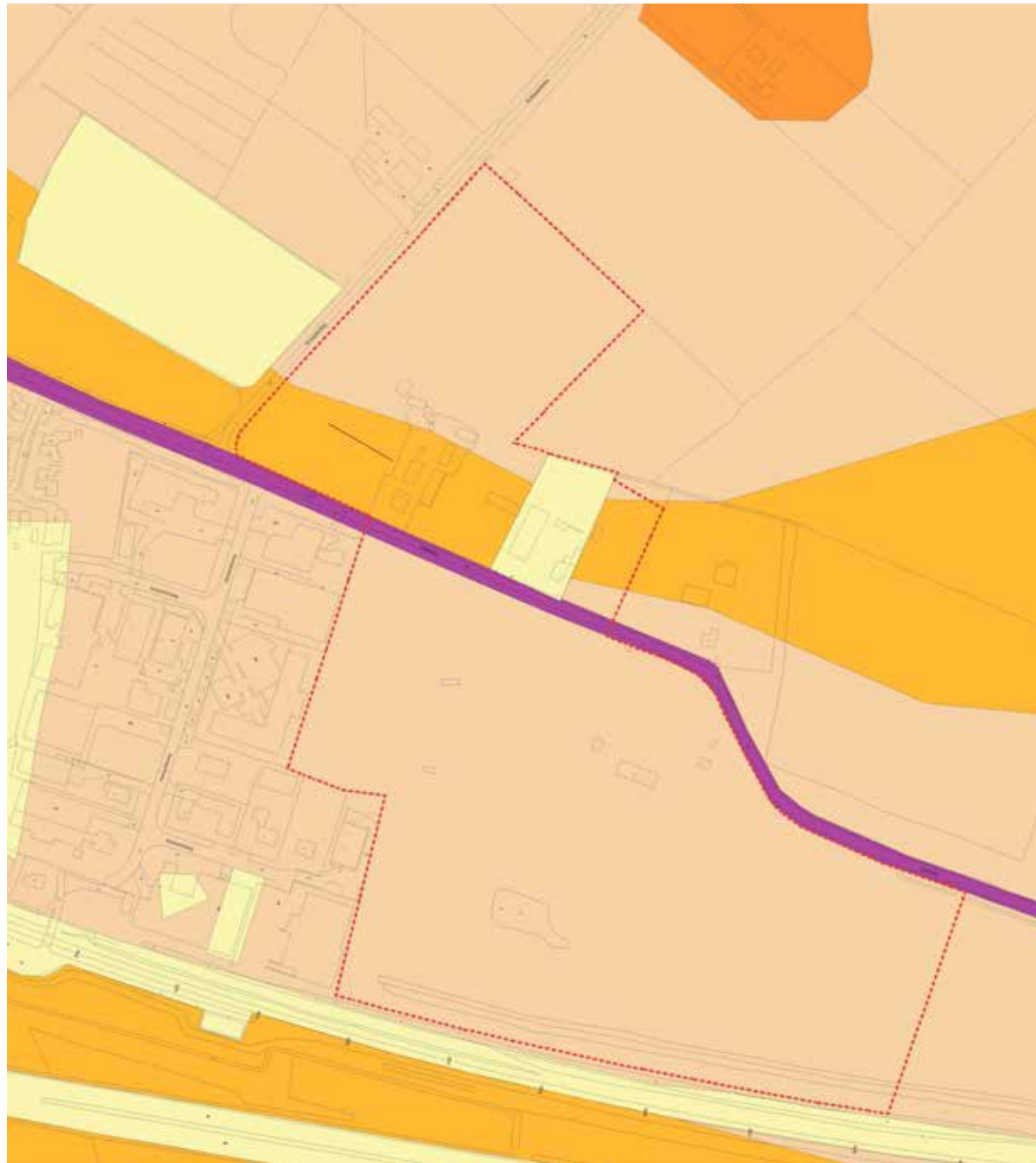
Omdat de gemeente niet de eigenaar is van de ontwikkelingslocatie en de uitgifte niet via de gemeente verloopt is er geen directe sturing mogelijk op basis van het uitgifteprotocol. Met de ontwikkelende partij wordt overleg gevoerd over hoe de ambities van de gemeente op milieugebied doorgegeven kunnen worden aan de bouwende ondernemers en particulieren. Naast de bovenstaande punten worden geïnteresseerden voor kavels geïnspireerd en gestimuleerd de volgende duurzaamheidsaspecten mee te nemen bij hun ontwikkeling:

- Collectieve / individuele warmte koude opslag (WKO);
- Aandacht voor ketenbeheerconcept.
- Hergebruik van materialen
- Aanwezigheid filters bij vervuilende bedrijven.
- Gebruik van OV en fiets
- Duurzame mobiliteit
- Uitwisseling tussen bedrijven.
- Zongerichte oriëntatie van gebouwen
- Mogelijkheden voor aanpassen woningen voor langer thuis wonen en zorg aan huis.
- Werken aan huis.
- Goede isolatie
- Multifunctionele gebouwen.
- Gebouwen geschikt voor functiewijziging
- Gebruik van groene daken en gevels (vasthouden water, geleidelijke infiltratie, isolatie, groenbeleving).
- Etc.



BIJLAGE 7

ARCHEOLOGIE



Legenda



Plangebied



Waarde - Archeologie 1 zeer hoog: AMK-Terreinen, Beschermde Landgoederen, Historische Kernen, Ontginningsassen, Oude Wegen en Paden, Grafheuvels, Tweede Wereldoorlog



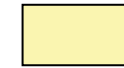
Waarde - Archeologie 3 hoog



Waarde - Archeologie 4 middelhoog



Waarde - Archeologie 5 laag



Waarde - Archeologie Geen

BIJLAGE 7 ARCHEOLOGIE

7-3

Archeologie

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft het projectgebied deels een middelhoge en deels een lage verwachtingswaarde. Op de kaart op de pagina hiernaast is dat weergegeven.

De zone met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde ligt ten noorden van de Haarweg en is een gebied met gordeldekzandwelingen mogelijk met oud bouwlanddek. De gebieden met een lage verwachtingswaarde betreffen de voormalige camping en zijn vlakken met ten dele verspoelde dekzanden in het noordelijk deel van het gebied en stuifduingebieden aan de zuidzijde daarvan. De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft vrijstellingsgrenzen vastgesteld voor gebieden met deze verwachtingswaarden van respectievelijk 1000 m² en 10 hectare. Met een omvang van 13 hectare overstijgt de gebiedsontwikkeling in Maarsbergen beide vrijstellingsgrenzen en is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Archeologisch onderzoek kan op vele manieren worden uitgevoerd. De te hanteren onderzoeksmethode wordt bepaald op basis van de specifieke archeologische verwachting en de landschappelijke situatie. Omdat het onderzoeksgebied grotendeels een lage archeologische verwachtingswaarde kent, is het aannemelijk dat de intensiteit van de archeologische sporen en vondsten laag is. Aangezien de wetenschappelijke kennis over het gebruik van dergelijke gebieden in het verleden niet groot is, is de informatiewaarde van eventuele archeologische vondsten in dit gebied bijzonder hoog.

Gezien de lage verwachtingswaarde en de omvang van het terrein is het archeologisch onderzoek opgedeeld in een gericht bureauonderzoek en een toetsend booronderzoek. De resultaten hiervan komen in het tweede kwartaal van 2013 beschikbaar. Op basis van de resultaten wordt een uitgewerkt onderzoeksplan voor een eventueel vervolgonderzoek opgesteld.

BIJLAGE 8
HERSTRUCTURERING
BEDRIJVENTERREIN
AMBACHTSWEG



BIJLAGE 8 HERSTRUCTURERING AMBACHTSWEG

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	115	3.	De herstructureringsopgave/uitvoeringsagenda	123
1.1	De rol en verantwoordelijkheid van de betrokken partijen	117	3.1	Bepaling locatie voor langparkeren van vrachtwagens	122
1.1.1	De gemeente Utrechtse Heuvelrug	117	3.2	Uitbreiden parkeercapaciteit van personenwagens	122
1.1.2	De provincie Utrecht	117	3.3	Verbetering van vindbaarheid en van de entree van het bedrijventerrein (uitstraling)	124
1.1.3	De regio Zuid Oost Utrecht	117	3.4	Verbeteren van de veiligheid op het bedrijventerrein (inbraakgevoeligheid)	124
1.1.4	De Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) en de Kamer van Koophandel	117	3.5	Adequate publiekrechtelijke regelgeving voor de bestaande bedrijven	125
1.1.5	De gevestigde bedrijven	117	3.6	Verbetering van de veiligheid op het terrein	125
2.	Korte beschrijving van het bedrijventerrein	119	3.7	Instandhouding van het gebied als gemengd gebied (wonen en werken)	126
2.1	De locatie en korte beschrijving	119	3.8	Verbeteren van de ict-infrastructuur	126
2.2	Doelstelling en visie ten aanzien van het bedrijventerrein	119	3.9	Verbeteren verkeersontsluiting van het bedrijventerrein	127
2.2.1	De gemeentelijke structuurvisie	119	3.10	Verbeteren van de organisatie van de ondernemers (gezamenlijkheid)	128
2.2.2	De structuurnota bedrijventerreinen	121	3.11	Verbeteren van de openbare ruimte	129
2.2.3	De Provinciale ruimtelijke structuurvisie	121	4.	Betrokkenheid van ondernemers en andere maatschappelijke instellingen	131
			5.	Cumulatief overzicht te verwachten investeringen	133
			6.	Conclusie	135



1 INLEIDING

In het kader van de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein aan de oostzijde van de kern Maarsbergen wordt een integrale ruimtelijke visie opgesteld. De ruimtelijke visie betreft niet alleen de hiervoor genoemde uitbreiding, maar behelst ook de herstructurering van het bestaande bedrijventerrein aan de Ambachtsweg en de ontwikkeling van natuur en landschap (natuur- en boscompensatie).

De relatie tussen de uitbreiding van het bedrijventerrein én de herstructurering van het bestaande terrein is dat de provincie Utrecht in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie resp. Verordening nadrukkelijk heeft bepaald dat uitbreiding pas aan de orde is indien reeds bestaande bedrijven worden geherstructureerd en in dat kader de reeds bestaande mogelijkheden op die bedrijventerreinen volledig zijn benut.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is daar het volgende over bepaald: “Een ruimtelijk plan bevat planregels voor nieuwvestiging van bedrijventerreinen of uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen zoals genoemd in de bijlage Bedrijventerreinen, onder het kopje uitbreiding, waarin de voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat nieuwvestiging of uitbreiding pas plaats kan vinden, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden”:

- a. de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen is verzekerd door middel van een herstructureringsplan;
- b. de nieuwvestiging of uitbreiding plaatsvindt in aansluiting op het stedelijk gebied, tenzij de bestemmingen en regels betrekking hebben op het toekomstige bedrijventerrein voor de locatie Amstelhoek en dat bedrijventerrein verplaatsing van bedrijven gevestigd in De Ronde Venen mogelijk maakt;
- c. de nieuwvestiging of uitbreiding wordt in samenhang ontwikkeld met de herstructurering van een bestaand bedrijventerrein waarbij de hoeveelheid nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein in redelijke verhouding staat tot omvang van de herstructurering van één of meerdere bestaande bedrijventerreinen;
- d. de tijdige realisering van de herstructurering is verzekerd;

- e. de nieuwvestiging of uitbreiding draagt bij aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone.
3. De voorwaarden gesteld in het tweede lid gelden ook voor een te verlenen omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
4. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan, een verantwoording waarbij de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen als gevolg van de vervangings- en uitbreidingsvraag wordt onderbouwd en een verantwoording waaruit blijkt dat de nieuwvestiging of uitbreiding in overeenstemming is met het regioconvenant.”

Op 29 juni 2012 is door een vijftal gemeenten in Zuid Oost Utrecht, waaronder de gemeente Utrechtse Heuvelrug het “Regioconvenant Bedrijventerreinen Regio Zuidoost Utrecht” ondertekend waarin afspraken zijn gemaakt over zowel het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen als het herstructureren van bestaande terreinen. Ook de provincie heeft het convenant ondertekend.

In het convenant is vastgelegd dat voor te herstructureren terreinen herstructureringsplannen moeten worden opgesteld. Een dergelijk herstructureringsplan dient volgens het convenant daarbij tenminste het volgende te bevatten:

- a. een probleemanalyse van openbare en private ruimte en op basis daarvan een meerjarenvisie op het betreffende geprioriteerde bedrijventerrein (deels al ingevuld door bestaande onderzoeken);
- b. betrokkenheid van het bedrijfsleven en andere maatschappelijke organisaties;
- c. het aantal hectares dat aangepakt zal worden, onderscheiden in privaat en publiek terrein;
- d. voorgenomen investeringen en de bijbehorende financiële onderbouwing voor de uitvoering van het plan van aanpak+
- e. fasering van de uitvoering.



Tenslotte is bepaald dat het herstructureringsplan goedgekeurd moet worden door de gemeenteraad.

In bijlage 3 van het convenant is de regionale programmering bedrijventerreinen opgenomen, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin (voor Maarbergen uitbreiding van ca. 7,8 ha netto bedrijventerrein in de segmenten handel, logistiek en productie).

In bijlage 4 van het convenant is vervolgens de herstructureringsopgave van bestaande bedrijventerreinen opgenomen en daarin is voor het bedrijventerrein aan de Ambachtsweg aangegeven dat 2 ha van de ruim 5 ha bruto terrein gerevitaliseerd zou moeten worden.

Met deze nota wordt de herstructureringsopgave verder in kaart gebracht. Na vaststelling van deze nota door de gemeenteraad krijgt deze de status van Herstructureringsplan en daarmee wordt voldaan aan hetgeen in het convenant is afgesproken.

1.1 De rol en verantwoordelijkheid van de betrokken partijen

1.1.1 De gemeente Utrechtse Heuvelrug

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft het convenant mede ondertekend en is derhalve ook op procesniveau verantwoordelijk voor de nakoming van deze afspraken. Zoals hiervoor gesteld dient een herstructureringsplan door de gemeenteraad te worden vastgesteld.

Daarnaast is de gemeente, samen met Van Wolfswinkel, bezig om de haalbaarheid van een nieuw bedrijventerrein direct aangrenzend aan de Ambachtsweg te onderzoeken en daarvoor een integrale gebiedsontwikkeling op te stellen. Ook de onderlinge samenhang met het huidige bedrijventerrein en de herstructurering daarvan is daarbij nadrukkelijk van belang.

Dat betekent dus dat de gemeente een nadrukkelijke rol speelt in de ontwikkelingen in Maarsbergen Oost en daarin de regie voert.

In het kader van het actualiseren van al haar bestemmingsplannen zal ook het bestaande bedrijventerrein van een adequaat bestemmingsplan worden voorzien. Die procedure zal naar verwachting in 2014 worden opgestart.

Tenslotte is de gemeente eigenaar en beheerder van de openbare ruimte binnen het bedrijventerrein.

1.1.2 De provincie Utrecht

In de inleiding is reeds aangegeven dat de provincie Utrecht betrokken is in het kader van de inmiddels door Provinciale Staten goedgekeurde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013. Dat betekent dat de provincie daarin de randvoorwaarden heeft bepaald die de gemeente in acht moet nemen om te komen tot een nieuw bedrijventerrein. De provincie zal daarop toezien.

Daarnaast is de provincie medeondertekenaar van het Regioconvenant Bedrijventerreinen Zuid Oost Utrecht en heeft in dat kader haar invloed

uitgeoefend op de regionale samenhang van de ontwikkelingen rondom bedrijventerreinen in dit deel van de provincie.

1.1.3 De regio Zuid Oost Utrecht

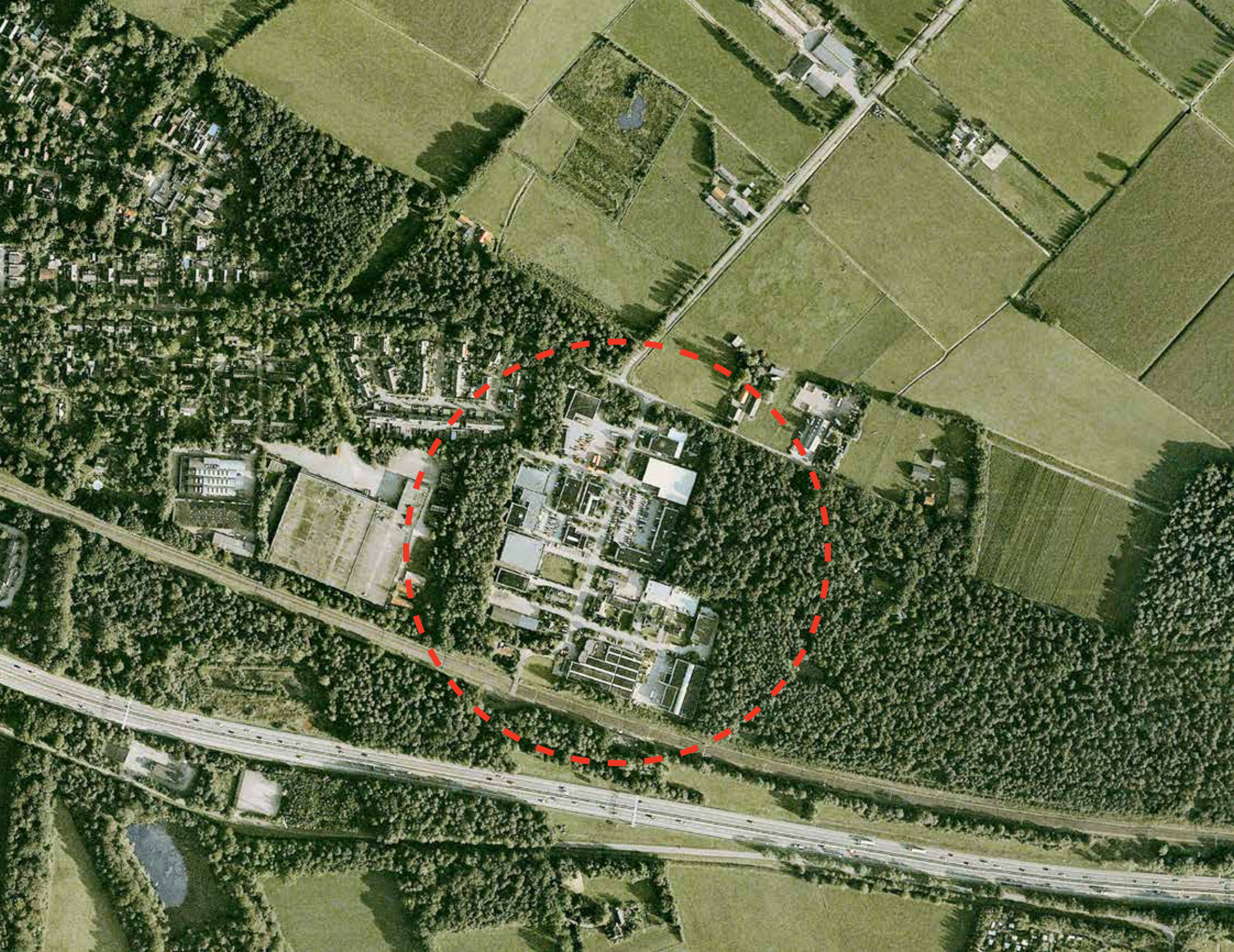
De regio Zuid-Oost Utrecht is in die zin betrokken dat op regionale schaal door het vaststellen van meergenoemd Regioconvenant de kaders zijn bepaald ten aanzien van de ontwikkelingen rondom bedrijventerreinen. Zij zal zelf de uitvoering van het convenant moeten monitoren (afstemming) zodat de regionale samenhang gewaarborgd wordt.

1.1.4 De Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) en de Kamer van Koophandel

De Kamer van Koophandel Midden-Nederland is met de NV OMU een convenant overeengekomen met betrekking de herstructurering van bedrijventerreinen in de provincie Utrecht. De betrokkenheid bij deze herstructurering behelst het aanbieden van kennis, het betrekken van ondernemers en het doen van onderzoek. De samenwerking tussen de KvK en de NV OMU is uitgebreid opgenomen in bijlage 1.

1.1.5 De gevestigde bedrijven

De op het bedrijventerrein reeds gevestigde bedrijven zijn direct belanghebbende bij de herstructureringsopgave aangezien zij baat hebben bij een goed functionerend bedrijventerrein. Dat betekent dat zij medeverantwoordelijk zijn voor maatregelen die in het kader van de herstructurering zullen worden getroffen, zowel in procesmatige, inhoudelijke en financiële zin.



2 KORTE BESCHRIJVING VAN HET BEDRIJVENTERREIN

2.1 De locatie en korte beschrijving

De locatie is gelegen aan de oostzijde van de kern Maarsbergen en grenst aan het buitengebied. Het bedrijventerrein is min of meer organisch ontstaan; de vergunningen voor de bedrijven en bedrijfswoningen zijn alle vergund met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De structuur van het bedrijventerrein wordt als het ware bepaald door de Ambachtsweg zelf; de wijze waarop de gebouwen op de percelen staan is nadrukkelijk minder gestructureerd. Er is sprake van een gemengd woon- en werkgebied, waarin op sommige plaatsen zelfs sprake is van burgerwoningen (die dus geen relatie hebben met het nabijgelegen bedrijf).

Ook qua bedrijvensoorten is er sprake van diversiteit, variërend van een kantorencentrum tot een afvalsorteerhal. De bedrijven in de zwaarste milieucategorie zijn met name te vinden achter op het bedrijventerrein richting de spoorlijn Arnhem-Utrecht.

De openbare ruimte is op zich duidelijk gestructureerd, echter de kwaliteit van de inrichting laat te wensen over. Dat komt met name doordat op enkele plaatsen in de berm geparkeerd wordt, hetgeen het gevolg is van te weinig parkeerplaatsen op eigen terrein.

2.2 Doelstelling en visie ten aanzien van het bedrijventerrein

8-9

2.2.1 De gemeentelijke structuurvisie

In de gemeentelijke structuurvisie 2030 “Groen, dus vitaal” is aan de hand van een zestal thema’s richting gegeven aan de gewenste ontwikkeling van de gemeente. Ten aanzien van het thema ‘wonen en werken’ is opgenomen dat daar maatwerk voor geboden zal worden binnen het saldo van de ‘rode contouren’.

In deze visie wordt verwezen naar de gemeentelijke structuurnota bedrijventerreinen waarin eerst gekeken zal worden naar de inpassing van bestaande bedrijven in reeds bestaande bedrijventerreinen en vervolgens pas naar uitbreiding van bedrijventerreinen. Vraag naar en aanbod van bedrijfsterreinen staan daarin dus centraal.

In deze nota is onder andere gebruik gemaakt van een inventarisatie van bedrijventerreinen die door de provincie Utrecht in 2009 is uitgevoerd. Wezenlijke knelpunten die tot een oplossing moeten worden gebracht worden daarin niet benoemd. Wel wordt aangegeven dat er een kwaliteitsslag gemaakt moet worden om het bedrijventerrein toekomstbestendig te maken.

Gesteld kan worden dat het handhaven van dit bedrijventerrein in combinatie met een bescheiden revitalisering voldoende perspectief biedt voor de toekomst.



2.2.2 De structuurnota bedrijventerreinen

In het kader van de structuurnota bedrijventerreinen zijn alle bedrijventerreinen geïnventariseerd en voor het bedrijventerrein aan de Ambachtsweg is het volgende beeld (per 2009) geschetst:

- Er is veel groen in de vorm van groenstroken en bomen aanwezig;
- De Ambachtsweg heeft een breed profiel;
- Er zijn te weinig parkeerplaatsen op uitgeefbaar terrein waardoor op enkele plekken de bermen gebruikt worden als parkeerterrein;
- Op het terrein zijn diverse typen bedrijven gevestigd;
- Er zijn verschillende vormen van bedrijfspvastgoed aanwezig;
- De staat van het vastgoed is over het algemeen redelijk tot goed;

Aandachtspunten zijn:

- De aanwezigheid van incourant vastgoed;
- (langdurig) leegstand van vastgoed (met name één kantoorgebouw);
- Hoge bebouwingspercentages op sommige kavels;
- Uitbreidingsbehoefte bij enkele ondernemers;
- Infrastructuur bezien in relatie tot uitbreiding van het bedrijventerrein.

Verder wordt in de nota aangegeven dat bij de uitbreiding van het bedrijventerrein in Maarsbergen het bestaande bedrijventerrein een kwaliteit-simpuls moet krijgen. Indien dat gelijktijdig gebeurt dan levert dat een kostenbesparing waardoor er een hoger kwaliteitsniveau kan worden gerealiseerd.

Door middel van intensivering van de bebouwingsmogelijkheden zou een ruimtewinst van circa 1 ha terrein behaald kunnen worden.

2.2.3 De Provinciale ruimtelijke structuurvisie

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie wordt de uitbreiding van het bedrijventerrein in Maarsbergen in ruimtelijk en programmatisch opzicht mogelijk gemaakt.

Echter, vanuit een goede ruimtelijke ordening is daarbij in de Provinciale Verordening een koppeling aangebracht tussen uitbreiding van bedrijventerreinen enerzijds en het goed benutten van bestaande bedrijventerreinen anderzijds. In de inleiding is op deze koppeling reeds ingegaan.

3 DE HERSTRUCTURERINGSOPGAVE/UITVOERINGSAGENDA

8-12

Er zijn diverse bronnen gebruikt om inzicht te krijgen in de maatregelen die getroffen moeten worden om de herstructurering tot stand te kunnen brengen.

In de eerste plaats is dat de inventarisatie die aan de Structuurnota Bedrijventerreinen ten grondslag ligt (zie hiervoor paragraaf 2.2.2).

In de tweede plaats heeft Buck Consultants de Bedrijventerreinatlas Zuid Oost Utrecht (2011) opgesteld. Daarin is per bedrijventerrein aangegeven wat de sterke en zwakke punten zijn en welke verbetermaatregelen genomen zouden kunnen worden om die zwakke punten weg te nemen. Volgens Buck bestaat het toekomstperspectief voor het bedrijventerrein aan de Ambachtsweg uit het handhaven van woon-werkcombinaties (en inbreiding daarvan) en het onderzoeken van de mogelijkheid van parkmanagement in het kader van de herstructurering.

In 2012 heeft de Kamer van Koophandel in nauwe samenwerking met de ondernemers een 'lokale' inventarisatie opgesteld van de zwakke punten en daar verbeteringsvoorstellen voor gedaan. In het voorjaar 2013 is er vervolgens een schouw over het terrein gelopen om na te gaan of aan deze inventarisatie nog aspecten zouden moeten worden toegevoegd. Dat blijkt niet het geval te zijn (m.u.v. een aantal door ondernemers genoemde ongemakken als een slecht functionerende riolering e.d.).

Opvallend is dat alle hiervoor genoemde bronnen grote overeenkomsten vertonen waar het gaat om de sterke en zwakke punten van het bedrijventerrein, ondanks de verschillende aanpak en de periode waarin deze zijn opgesteld (tussen 2009 en 2012).

De belangrijkste thema's die naar voren komen zijn:

- de parkeerproblematiek als gevolg van te weinig beschikbare parkeercapaciteit;
- de ontsluiting van het terrein naar de Provinciale weg en vervolgens naar de Rijksweg A12;
- de grote mate van diversiteit van de bedrijven;
- het gemengde karakter van woon- en werkgebied;
- weinig tot geen samenhang tussen de ondernemers.

In de volgende paragraaf worden deze thema's verder concreet in beeld gebracht: van probleemstelling tot uitvoeringsmaatregel(en).

Ambtelijk overleg met de provincie op 8 april 2013 heeft uitgewezen dat naast de hieronder genoemde thema's de gemeente ook nadrukkelijk onderzoek dien te doen naar mogelijke structurele leegstand van (kantoor-) gebouwen en indien aan de orde daar maatregelen op te nemen.

Onderstaande thema's zijn nog in bewerking en zullen in de komende maanden verder worden uitgewerkt. Daarbij is het van wezenlijk belang dat duidelijk verschaft wordt over wie waarvoor verantwoordelijk is en welke organisatie/instantie medebetrokken is. In een overleg op 5 april 2013 met de ondernemers is besloten tot het oprichten van een ondernemerscollectief voor het bedrijventerrein en dat heeft ertoe geleid dat in diezelfde vergadering reeds is afgesproken welke thema's primair de verantwoordelijkheid zijn van de ondernemers en welke van de gemeente. De afspraak is gemaakt dat in een volgend overleg (gepland eind mei 2013) de ondernemers dan wel de gemeente 'hun' thema verder hebben verkend en zo veel mogelijk hebben uitgewerkt.

3.1 Bepaling locatie voor langparkeren van vrachtwagens

		Opmerkingen
Probleem	Hinder van langdurig geparkeerde vrachtwagens langs de weg	
Maatregel	Voorziening voor langparkeren vrachtwagens	
Verantwoordelijke partij	Ondernemers(collectief)	
Mede-betrokken partij		
Investeringsbedrag		
Uitvoeringsjaar		

3.2 Uitbreiden parkeercapaciteit van personenwagens

		Opmerkingen
Probleem	Te weinig parkeergelegenheid op eigen terrein, waardoor auto's geparkeerd worden in de berm; visuele hinder	
Maatregel		
Verantwoordelijke partij	Ondernemers(collectief)	
Mede-betrokken partij		
Investeringsbedrag		
Uitvoeringsjaar		

3.3 Verbetering van vindbaarheid en van de entree van het bedrijventerrein (uitstraling)

		Opmerkingen
Probleem	1. Bedrijventerrein is slecht vindbaar vanaf provinciale weg; geen bewegwijzering. 2. Matige kwaliteit/uitstraling entree bedrijventerrein	
Maatregel	Betere bewegwijzering vanaf provinciale weg; kwaliteitsimpuls entree	
Verantwoordelijke partij	Ondernemers(collectief)	
Mede-betrokken partij		
Investeringsbedrag		
Uitvoeringsjaar		

3.4 Verbeteren van de veiligheid op het bedrijventerrein (inbraakgevoeligheid)

		Opmerkingen
Probleem	Inbraakgevoeligheid van de panden op het bedrijventerrein als gevolg van de ligging	
Maatregel	Cameratoezicht; grotere inzet beveiligingsbedrijven	
Verantwoordelijke partij	Ondernemers(collectief)	
Mede-betrokken partij		
Investeringsbedrag		
Uitvoeringsjaar		

3.5 Adequate publiekrechtelijke regelgeving voor de bestaande bedrijven

8-15

		Opmerkingen
Probleem	Weinig slagkracht gemeente bij behandeling vergunningen/onvoldoende toetsingskaders voor gemeente	
Maatregel	Opstellen van op maat gesneden bestemmingsplan	
Verantwoordelijke partij	Gemeente	
Mede-betrokken partij		
Investeringsbedrag		
Uitvoeringsjaar		

3.6 Verbetering van de veiligheid op het terrein

		Opmerkingen
Probleem	Inbraakgevoeligheid van de panden op het bedrijventerrein als gevolg van de ligging van het terrein	
Maatregel		
Verantwoordelijke partij	Ondernemerscollectief	
Mede-betrokken partij		
Investeringsbedrag		
Uitvoeringsjaar		

3.7 Instandhouding van het gebied als gemengd gebied (wonen en werken)

		Opmerkingen
Probleem	Beperkingen voor bedrijven vanuit de aanwezige woonbebouwing; constatering dat er inmiddels ook sprake is van niet-bedrijfsgebonden woningen	
Maatregel		.
Verantwoordelijke partij	Gemeente	
Mede-betrokken partij		
Investeringsbedrag		
Uitvoeringsjaar		

3.8 Verbeteren van de ict-infrastructuur

		Opmerkingen
Probleem	Beperkte capaciteit ICT op het terrein	
Maatregel	Doortrekken aanwezige glasvezelkabel	
Verantwoordelijke partij	Ondernemers(collectief)	
Mede-betrokken partij		
Investeringsbedrag		
Uitvoeringsjaar		

3.9 Verbeteren verkeersontsluiting van het bedrijventerrein

8-17

		Opmerkingen
Probleem	Aansluiting op bovenliggend wegennet niet optimaal (ontsluiting via Haarweg)	
Maatregel	Upgraden Rottegatsteeg en Griftdijk ten behoeve van betere/gespreide verkeersafwikkeling	
Verantwoordelijke partij	Gemeente	Maakt onderdeel uit van de integrale gebiedsvisie
Mede-betrokken partij		
Investeringsbedrag		
Uitvoeringsjaar		

3.10 Verbeteren van de organisatie van de ondernemers (gezamenlijkheid)

		Opmerkingen
Probleem	Geen samenhangende organisatie van ondernemers/beperkte mate van denken en handelen als collectief	
Maatregel	Opzetten bedrijvenraad o.d.	
Verantwoordelijke partij	Ondernemers	Op 5 april 2013 hebben de ondernemers besloten zich als 'collectief' te gaan verenigen en zodoende hun eigen verantwoordelijkheid voor een goed functionerend bedrijventerrein te organiseren
Mede-betrokken partij		
Investeringsbedrag		
Uitvoeringsjaar		

3.11 Verbeteren van de openbare ruimte

		Opmerkingen
Probleem	Matige kwaliteit van de openbare ruimte, in het bijzonder de bermen	
Maatregel	1. Herinrichting bermen 2. Verkopen bermen aan aangrenzende eigenaren (met kwalitatieve verplichting)	
Verantwoordelijke partij	Gemeente	
Mede-betrokken partij		
Investeringsbedrag		
Uitvoeringsjaar		

4 BETROKKENHEID ONDERNEMERS EN MAATSCHAPPELIJKE INSTELLINGEN

8-21

De ondernemersvereniging “Ondernemerssociëteit Maarn-Maarsbergen” is van meet af aan betrokken geweest bij het formuleren van de herstructureringsopgave. Ook de afzonderlijke ondernemers op het bedrijventerrein hebben een rol gespeeld bij het inventariseren van knelpunten en het aandragen van mogelijke oplossingen. Naast het meewerken aan de enquête hebben zij ook geparticipeerd in een workshop waarin de resultaten van de enquête aan de orde zijn gesteld.

De Kamer van Koophandel Utrecht heeft daarin een faciliterende rol gespeeld; het mede-opstellen van vragenlijsten, het organiseren van het veldwerk, het rubriceren van de uitkomsten van de enquête en het presenteren daarvan aan de gezamenlijke ondernemers.

5 CUMULATIEF OVERZICHT TE VERWACHTEN INVESTERINGEN

	Gemeente	Ondernemers	Derden (OMU)
2013			
2014			
2015			
2016			
2017			

6 CONCLUSIE

Rol KvK (uit convenant KvK's Utrecht en NV OMU)

A: KvK Midden-Nederland en KvK Gooi-, Eem- en Flevoland

Bedrijfshuisvesting is heel belangrijk voor grote én kleine ondernemers. Het is mede bepalend voor hun zakelijke succes. Ruimte is - zeker in Midden-Nederland - schaars en kostbaar. Mede door een minder sterke functiescheiding tussen werken en andere functies verandert de vraag naar typen bedrijfsruimten. Uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen is geen vanzelfsprekendheid meer. Laat staan de aanleg van nieuwe terreinen. De Kamers van Koophandel zetten zich in voor voldoende ruimte voor (groeierende) ondernemers. In eerste instantie betekent dat het opknappen van bedrijventerreinen en andere werkgebieden. Dat moet leegstand en verloedering tegengaan. Hierdoor ontstaan ook weer nieuwe kansen, bijvoorbeeld door betere benutting van de bestaande ruimte. Ook zetten we ons in voor duurzame ontwikkeling bijvoorbeeld door intensivering van ruimtegebruik, hergebruik van vrijkomende ruimte, functiemenging, binnenstedelijke gebiedsontwikkeling en duurzame energie.

In de zomer van 2012 heeft de KvK Midden-Nederland het rapport "Perspectieven voor de Vastgoedmarkt" gepresenteerd met hieraan gekoppeld een vastgoedagenda. De afspraken - die in deze verklaring van OMU en KvK's worden gemaakt - zijn een eerste stap voor de realisatie van diverse maatregelen uit deze agenda.

Voor ons is het essentieel om de wensen van ondernemers te kennen. Daarom doen wij regelmatig onderzoek naar bedrijfshuisvesting. Hiermee stellen wij bestuurders, ontwikkelaars en vastgoedeigenaren in staat met elkaar en afzonderlijk de juiste beslissingen te nemen om een optimaal en duurzaam gebruik van ruimte te bewerkstelligen.

In het verleden hebben we meerdere malen onderzoek gedaan onder ondernemers naar hun huidige- en toekomstige huisvestingssituatie, onder andere in Rivierenland, Alblasserwaard Vijfheerenlanden, Bunnik, Utrechtse Heuvelrug, IJsselstein, Zeist, etc.. Dit onderzoek heet 'Bedrijven Onder Dak (BOD)'. Momenteel loopt dit onderzoek voor het Stedelijk gebied Utrecht (De Bilt, Houten, Nieuwegein, Utrecht en Vianen), waarbij de data voor de gemeenten IJsselstein, Zeist, Bunnik en Stichtse Vecht in het rapport worden geïntegreerd.

De KvK Midden-Nederland heeft vastgesteld dat ze zich in 2012 in wil zetten voor het aanjagen van processen voor herstructurering van de volgende terreinen:

Lage Weide & Overvecht (Utrecht), Zeist West/Fornhese (Zeist), Merwedeweg/Keulsche Vaart (Breukelen) en Maarsbergen (Utrechtse Heuvelrug).

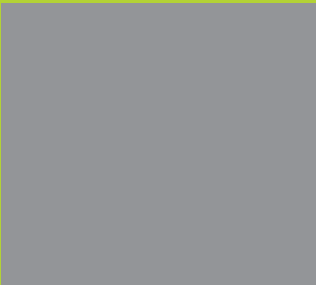
Op basis van de enquêteresultaten analyseert de KvK de huidige en gewenste huisvestingssituatie van bedrijven. Hierop formuleren wij kwalitatieve en kwantitatieve ruimtebehoeften en verbeterpunten voor de betreffende gemeente of het bedrijventerrein.

In de regio Amersfoort heeft de KvK in 2011 een Ruimtebehoefte-monitor laten uitvoeren. Hieruit komen diverse terreinen naar voren die kansrijk zijn voor herstructurering. Gezamenlijk met de gemeenten uit de regio Amersfoort zet KvK Gooi-, Eem- en Flevoland hierop in. Hierbij denken we voorlopig (2012) aan:

De Noordschil (Baarn), De Kronkels (Bunschoten), Kop van Isselt, Isselt en Stationsomgeving op De Hoef Zuidwest (Amersfoort) en Parallelweg West (Woudenberg).

Voor de KvK's is een belangrijk uitgangspunt dat herstructureren samen met ondernemers en aansluitend op hun behoeften wordt vormgegeven. Ook willen we de organisatiegraad van ondernemers op bedrijventerreinen vergroten, om de kwaliteit van bestaande werklocaties te verhogen. Daarbij is onze intentie om het gebruik van ruimte en aanbod op bedrijventerreinen ook structureel inzichtelijk te maken.

In dit kader zijn we nauw betrokken geweest (medeondertekenaar voor het BRU gebied en Eemland) bij de totstandkoming van de regionale convenanten Bedrijventerreinen, zowel bij het opstellen als bij de monitoring.



BIJLAGE 9

BOSCOMPENSATIE



Legenda



Compensatie bos: 25.246 m²



Compensatie houtwal: 3.833 m²



Compensatie natuur: 3.696 m²

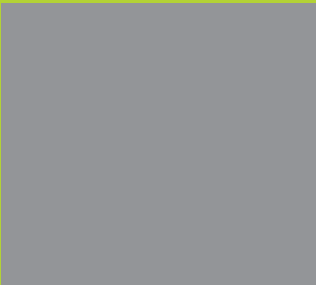
Boscompensatie

Op de locatie van de voormalige camping moet ten behoeve van het bedrijventerrein veel bos verdwijnen. Vanuit de Boswet en de Provinciale Ruimtelijke structuurvisie geldt een compensatieplicht van één-op-één. Voor de gebiedsontwikkeling Maarsbergen is de verwachting dat aangesloten kan worden op bestaande bospercelen.

Voor de oppervlaktes die gecompenseerd dienen te worden geldt het volgende: de voormalige camping heeft een oppervlakte van 9,7 hectare. Daarvan wordt 2,5 hectare niet als bos aangemerkt. Dit zijn de voormalige standplaatsen, het parkeerterrein en de paden. Van de resterende 7,2 hectare wordt circa 3,5 hectare gehandhaafd. Dit zijn de te handhaven eikenwallen op de camping en het deel van de camping dat niet benut wordt voor bedrijventerrein. Er wordt dan 3,7 hectare bos gekapt. Uitgaande van een compensatie van 1 : 1, is er een compensatieplicht van 3,7 hectare.

Deze compensatie zal met name in de omgeving van het plangebied worden gevonden. Op dit moment is er 2,9 hectare compensatie bekend: dit zijn de houtwallen in het nieuwe woongebied (0,4 hectare) en 2,5 hectare op een kavel die één van de eigenaren van Wolfswinkel Reiniging in bezit heeft. Daarnaast wordt er aanvullende natuurcompensatie gerealiseerd van 0,4 hectare ten noorden van de bosserres. Op de afbeelding hiernaast is dat weergegeven.

De wijze waarop boscompensatie plaatsvindt en de maatregelen die nodig zijn om ingrepen volgens de Boswet als 'bos' aan te merken, worden overlegd met de provincie.



BIJLAGE 10

FLORA EN FAUNA



Vleermuistoren

Soort	Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Zoogdieren	Ruige dwergvleermuis	Pipistrellus nathusii
	Gewone dwergvleermuis	Pipistrellus pipistrellus
	Rosse vleermuis	Nyctalus noctula
	Laatvlieger 3	Eptesicus serotinus
	Gewone grootoorvleermuis	Plecotus auritus
	Eekhoorn	Sciurus vulgaris
	Boommarter	Martes martes
	Das	Meles meles
Vogels	Buizerd	Buteo buteo
	Havik	Accipiter gentilis
Reptielen	Hazelworm	Anguis fragilis
	Ringslang	Natrix natrix
Amfibieën	Poelkikker	Rana lessonae

BIJLAGE 10 FLORA EN FAUNA

Ecologisch onderzoek

Door Van den Bijtel ecologisch onderzoek is voor de gebiedsontwikkeling onderzoek gedaan naar de ecologische waarden in het plangebied. Dit onderzoek heeft een looptijd van een jaar en is tijdens het opstellen van dit rapport nog niet geheel afgerond. De voorlopige resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in een tussenrapportage. Deze tussenrapportage geeft aan welke van de *strikt beschermde soorten* in 2012 zijn vastgesteld en welke maatregelen moeten worden getroffen om realisatie van de plannen mogelijk te maken. In de periode tot juli 2013 wordt het onderzoek afgerond en in augustus 2013 wordt de definitieve rapportage opgesteld. Deze definitieve rapportage vormt één van de onderleggers van de bestemmingsplanprocedure.

EHS

Het hele plangebied ligt buiten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Aan de zuidzijde grenst het terrein van de voormalige camping wel aan de ecologische verbindingszone 17. Deze zone maakt deel uit van de EHS en omvat de bermen van de spoorlijn Utrecht-Arnhem en die van de rijksweg A12. Het perceel Haarweg 17, dat deel uit maakt van het plangebied, wordt door de Rottegatsteeg gescheiden van een bosgebied dat ook onderdeel is van de EHS.

Flora- en faunawet

In de Flora- en Faunawet zijn twee belangrijke principes vastgelegd: (1) dieren moeten beschermd worden omdat hun bestaan waardevol is en (2) dat een ieder de plicht heeft voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en planten en voor hun directe leefomgeving (zorgplichtbepaling). Hieruit voortvloeiende zijn in de wet verbodsbepalingen opgenomen. Als gevolg van de gebiedsontwikkeling wordt een aantal van deze bepalingen overtreden. Daarom wordt bij de uitvoeringsinstantie van het Ministerie van LNV, de Dienst Regelingen, een ontheffing aangevraagd. In deze aanvraag wordt aangegeven welke bepalingen worden overtreden en welke mitigerende maatregelen worden getroffen om de verstoring tot een minimum te beperken of te compenseren.

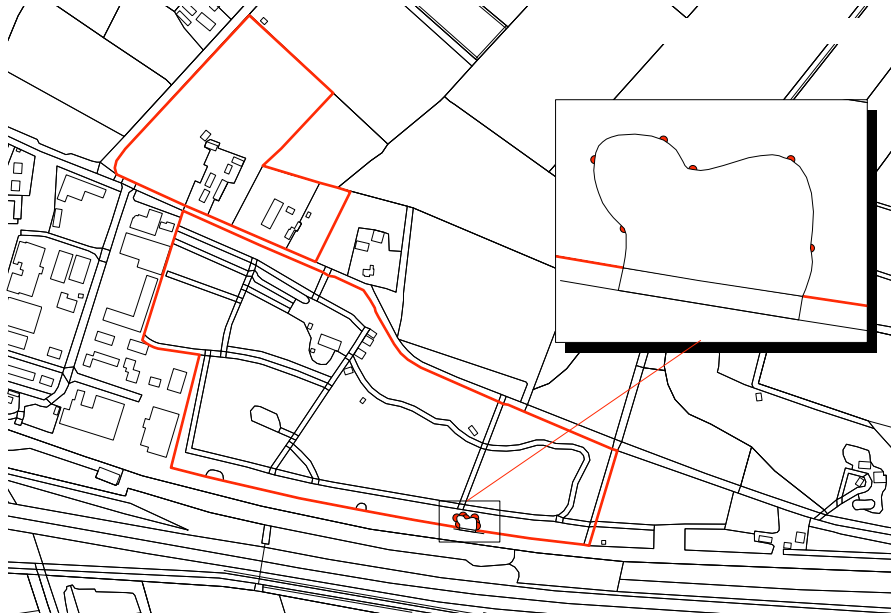
In tabel op de pagina hiernaast zijn de *strikt beschermde soorten* weergegeven, die als gevolg van de gebiedsontwikkeling verstoord worden in hun directe leefomgeving.

Voor deze soorten worden mitigerende maatregelen getroffen. Deze maatregelen zijn benoemd in de tussenrapportage van het onderzoek naar de ecologische waarden. Het betreft maatregelen die voor en tijdens de realisatie moeten worden genomen. De realisatie van vervangende voorzieningen voor de verschillende soorten vormt de maatregel die vooraf moet worden genomen. Voordat de uitvoering daadwerkelijk kan starten moeten deze voorzieningen aantoonbaar functioneren.

De volgende maatregelen zijn of worden in 2013 gerealiseerd:

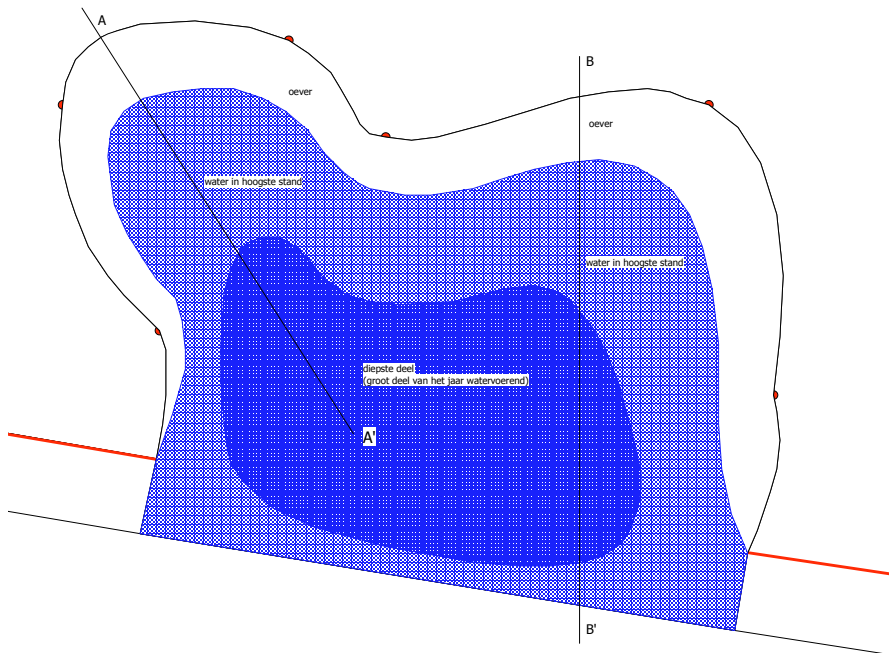
- Ter vervanging van de verblijfplaats van de ruige dwergvleermuis in de te slopen beheerderswoning van de voormalige camping worden twee clusters van twee vleermuizenkasten en twee vogelnestkasten opgehangen in bomen die niet worden geveld. Eén van deze clusters wordt opgehangen in de eikenwal die midden op het terrein wordt gehandhaafd, de andere cluster wordt in de te handhaven eikenwal aan de noordzijde van het terrein (parallel aan de Haarweg) geplaatst;
- Ter vervanging van de zomer- en winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuizen (en de gewone grootoorvleermuis) wordt een vleermuizentoren gebouwd. Deze toren wordt in principe gebouwd in de bocht aan de noordzijde van de Haarweg. Deze toren zal vergelijkbaar zijn met de toren die op het Harlan-terrein in Zeist is geplaatst (zie foto op de pagina hiernaast). De hoogte van de toren bedraagt circa vijf meter, de lengte en breedte circa twee meter.
- In de oostelijke helft van de voormalige camping, waar het bos gehandhaafd blijft, worden twee kunstnesten geplaatst voor de havik. Het is de bedoeling om de havik te verleiden het oude nest te verlaten en één van deze nesten te gebruiken.





- De effecten van het verdwijnen van vaste verblijfplaatsen en een aanzienlijk deel van het leefgebied van de poelkikker worden gemitigeerd. Hiervoor wordt het habitat voor de poelkikker in het gebiedsdeel ten oosten van het nieuwe bedrijventerrein verbeterd door de aanleg van een nieuwe poel. Deze staat in verbinding met de verlande spoorlood. Er vindt overleg plaats met ProRail en NS Vastgoed over het opschonen van de spoorlood. De ecologische waarde van de sloot en de bestaande poelen kan daarmee fors worden verhoogd.

Alle maatregelen worden opgenomen in de aanvraag ontheffing flora- en faunawet. Daarna worden de maatregelen verder uitgewerkt en opgenomen in de detailplanning van de gebiedsontwikkeling.



kien
ontwerp