

**Van:** Riette Habes <[helm0312@planet.nl](mailto:helm0312@planet.nl)>

**Verzonden:** zondag 3 mei 2020 14:41

**Aan:** Griffie, Gemeente Stichtse Vecht <[griffie@stichtsevecht.nl](mailto:griffie@stichtsevecht.nl)>; Vaartjes, Ilse <[ilse.vaartjes@stichtsevecht.nl](mailto:ilse.vaartjes@stichtsevecht.nl)>

**Onderwerp:** technische vragen werkgebied Maarssenbroek

Naar aanleiding van de agendering op 10 maart Fysiek Domein Planetenbaan en kwadrant heb ik een vraag nav het huidige vingerende bestemmingsplan en de daarbij geplaatste Toelichting bestemmingsplan "Maarssenbroek werkgebied" 27 februari 2006 Werknummer 253.600.00.

Is er nog een recentere versie dan deze vastgesteld op 27 februari 2006 van de toelichting op het bestemmingsplan door de raad of college vastgesteld.

**Nee.**

### **Bestemmingsplan voor het resterende gebied en de mogelijke effecten van de herbestemming Planetenbaan/het kwadrant**

Komt er voor het gebied Maarssenbroek Werkgebied een totaal nieuw bestemmingsplan, zit da tin de planning. Of worden de delen die niet vallen onder planetenbaan/het kwadrant, niet herzien. Dit vraag ik mn omdat er bijv regels zijn opgenomen over bijv vuurwerkopslag. Ik ga ervan uit dat wanneer planetenbaan/het kwadrant een woon/werkgebied wordt, dit effecten zal hebben op het type bedrijvigheid wat rondom wonen is toegestaan. Bijv bepaalde categorie zware bedrijvigheid nabij wonen is anders dan nabij andere bedrijven.

**In principe wordt alleen voor De Planetenbaan en het Kwadrant aan een nieuw planologische planvorm gewerkt. Wij onderzoeken welke planvorm voor deze opgave het beste is.**

**Bij het toevoegen van woningen aan een in bedrijf zijnde bedrijventerrein wordt onder andere getoetst op externe veiligheid. Beoordeeld wordt of het toevoegen van woningen wel/niet mogelijk is en onder welke voorwaarden. De omgeving kan van zo'n aanvraag en de uitkomst daarvan kennis nemen via de gebruikelijke kanalen.**

### **Sociale Veiligheid**

Naar aanleiding van de daarin gestelde randvoorwaarden, die afwijken van voorliggende stedenbouwkundig kader

Uit de vingerende toelichting kopje: Sociale veiligheid algemeen

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

Mijn vraag straks wordt het mogelijkwerijs een woongebied, welke eisen worden dan gesteld aan de sociale veiligheid van het gebied. Mn als het gaat om langzaam verkeer.

**Sociale veiligheid is een belangrijk aspect binnen het ontwikkelen van gebieden. Of het nu bedrijventerreinen of woon-werkgebieden betreft. Het stedenbouwkundig kader & randvoorwaarden document Planetenbaan en het Kwadrant biedt de randvoorwaarden aan waarbinnen de verdere uitwerking van aspecten als sociale veiligheid plaats zal vinden. Deze verdere uitwerking zal plaatsvinden in een beeldkwaliteitsplan en of inrichtingsplan openbare ruimte.**

Nu staat in het voorgestelde kader A op pagina 9

De ontwikkeling van Planetenbaan biedt kansen

voor een goede inpassing van de bestaande en nieuwe (verhoogde) langzaam verkeersverbindingen, met aandacht voor sociale veiligheid (door goede verlichting en nieuwe functies aan deze routes).

In het oude kader wordt nu gewezen op het risico van afbuigende vrachtwagens, dit los je in onze ogen niet op met goede verlichting. Nu gelet op het vrachtverkeer, wat gaat de extra inzet worden om de veiligheid te borgen.

Op pag 12 wordt gesteld:

Elk deelgebied heeft één ontsluiting voor de auto en de routing wordt binnen de deelgebied zoveel mogelijk gescheiden van het langzaam verkeer. De structuur van Maarssenbroek is een bloemkool, waarbij langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer van elkaar gescheiden zijn. Het lijkt om deze eenduidige structuur binnen Maarssenbroek wordt losgelaten. Het industrieterrein kent een reguliere infrastructuur. Hoe gaan beide infrastructuren samenkomen?

De stedenbouwkundige structuur van Planetenbaan en het Kwadrant leent zich niet voor het transformeren naar een bloemkoolstructuur. Redenen daarvoor zijn o.a. organische gebiedsontwikkeling en de hoge financiële lasten van het aanpassen van de ondergrondse infrastructuur.

Te verlenen vergunning in het huidige bestemde gebied

Graag zou ik willen weten of bij huidige vestigingsvergunningsaanvragen wordt gekeken naar het huidige vingerende bestemmingsplan, of wordt al gekeken naar de kanskaart. Deze vraag stel ik omdat er op de planetenbaan 100 recentelijk vergunning is verleend aan een "maatschappelijke instelling", terwijl dat niet binnen het huidige bestemmingsplan en toelichting passend is. Op welke criteria worden dit soort vergunningen op dit moment getoetst.

Elk bestemmingsplan heeft de mogelijkheid van een binnenplanse vrijstelling. Daarnaast kan het college van burgemeester en wethouders, indien zij dat nodig acht afwijken van het bestemmingsplan. Op basis van welke criteria dat plaatsvindt is situationeel, maatschappelijk belang kan daarbij gebruikt worden als criterium.

## Herziening Retailvisie

### Vraag 1

Op pag 16 staat: Daarom is een heroverweging van de retailvisie op dit punt nodig. Op basis van de doelgroep zal worden onderzocht of en welke detailhandelfuncties een goede aanvulling binnen het plangebied zijn.

Welke doelgroep wordt in de tekst bedoeld. Is dat de aanwezige retailers? Is dat de bewoner, de omliggende bedrijven? Wat wordt met doelgroep bedoeld?

### Antwoord 1

Met de doelgroep in dit tekstfragment worden de toekomstige bewoners van het plangebied bedoeld. In het plangebied zijn geen retailers aanwezig. Wel op het aangrenzende bedrijventerrein en in winkelcentrum Bisonspoor.

### Vraag 2

Het kader zegt op pag 16 dat er veel innovatieve ondernemers zijn die werkruimten zoeken. Kunt u met cijfers duiden wat de markt vraag is en in welk segment er dan kansen zouden liggen?

### Antwoord 2

Specifiek voor de gemeente Stichtse Vecht is dit niet eenduidig in cijfers weer te geven. Hieronder volgt relevante informatie uit twee recente regionale onderzoeken.

Bureau Stec heeft in september 2019 in opdracht van de provincie de volgende onderzoeksgegevens gepubliceerd voor de regio Utrecht Midden waar Stichtse Vecht toe behoort:

- ICT en overige zakelijke dienstverlening (waaronder innovatieve start-ups gerekend worden) zorgen voor 62,5 % van de werkgelegenheid, de verwachting is dat dit in 2030 nog steeds 62,7 % zal zijn.
- Trend is dat er vooral veel nieuwe ontwikkelingen plaats gaan vinden en start-up bedrijven zullen ontstaan op het gebied van circulaire economie, smart industry, robotisering, open innovatie en smart logistics. Dit sluit aan bij de ruimtelijk-economische Healthy Urban Living koers van de U10.
- In de regio Utrecht midden is de locatievoorkeur van bedrijven/ondernemers voor vestiging op een bedrijventerrein slechts 21%. Bijna 80% van de bedrijven heeft een voorkeur voor vestiging in gemengde gebieden, de zogenaamde informele werklocaties.
- De beschikbare bedrijfsruimte op informele werklocaties staat onder druk: er is behoefte aan meer meters.

Rienstra beleidsonderzoek en advies heeft in oktober 2018 in opdracht van de U10 een rapport uitgebracht naar de belangrijkste ruimtelijke-economische ontwikkelingen in de regio en daarin staat o.a. het volgende:

- in toenemende mate behoefte aan informele werklocaties buiten bedrijventerreinen en monofunctionele kantoorlocaties ( de formele werklocaties)
- Snel herstel van kantorenmarkt, op dit moment nog voldoende aanbod in de regio.
- Toekomstverwachting: behoefte aan onderscheiden werklocaties, zowel formeel als informeel, neemt toe.
- In Maarssen waren in 2017 nog voldoende kantoorruimtes beschikbaar, maar dit was inclusief alle leegstaande kantoorpanden op de Planetenbaan en 't Kwadrant voor de transformatie van 5 kantoorpanden (3 grote en 2 kleinere) naar appartementen.
- In Stichtse Vecht was in 2017/2018 het aanbod kantoorruimtes 45.900 m2. De ruimtebehoefte aan kantoorlocaties tot 2040 is in Stichtse Vecht 9.280 m2 en aan informele werklocaties is 188.348 m2.
- Bij de kantoorlocaties is het van belang om niet alleen te kijken naar transformatie tot wonen. Hier is maatwerk vereist, een aantal kantoorlocaties zijn qua ligging (vaak onderdeel van of aangrenzend aan een bedrijventerrein, aan de randen van de bebouwde kommen) en omgeving meer geschikt voor een algemene bedrijfsfunctie dan voor wonen.
- Kleine kennisintensieve zakelijke diensten en ICT-bedrijven zoeken elkaar graag op in bedrijfsverzamelgebouwen en op ontmoetingsplekken, de zogenaamde interactiemilieus. Daarvoor dient in de dorpen ruimte gevonden te worden.

## **Parkeren**

Er wordt gezet dat er straks andere doelgroepen zullen gaan wonen? Welke doelgroepen worden hiermee expliciet bedoeld?

Doelgroep is met name starters/jongeren/ouderen, geen grondgebonden eengezinswoningen.

Welke middelen of maatregelen zijn er toegestaan dat de ontwikkelaar doelgroepen kan classificeren?

De ontwikkelaar classificeert geen doelgroepen. In het randvoorwaardendocument zijn de doelgroepen benoemd.

Mag er aan toewijzingsbeleid of kernbinding worden gedaan bijv?

Nee, er geldt geen kernbinding voor de kern Maarssenbroek. Maar het is wel mogelijk om op basis van de lokale beleidsregels behorend bij de regionale huisvestingsverordening de bindingsregel voor nieuwbouw toe te passen. Het college is bevoegd om een bepaald percentage van de op te leveren sociale huurwoningen bij voorrang aan inwoners van Stichtse Vecht toe te wijzen. Hoe hoog dit percentage is, is een afweging die het college moet maken. Daarbij geldt evenwel een maximum van 25% voor lokale voorrang in het geheel van de gemeente Stichtse Vecht.

Is dat bij wet toegestaan en is men voornemens dat in dit gebied te gaan introduceren? Wat zegt de woonverordening hierover?

Zie ook het antwoord op de vorige vraag. Het college mag een bepaald percentage van de nieuwbouw onder de bindingsregel laten vallen. Dit voornemen is er nu niet maar de wettelijke mogelijkheid is er wel.

Met vriendelijke groet,

Riëtte Habes  
Maarsse 2000