







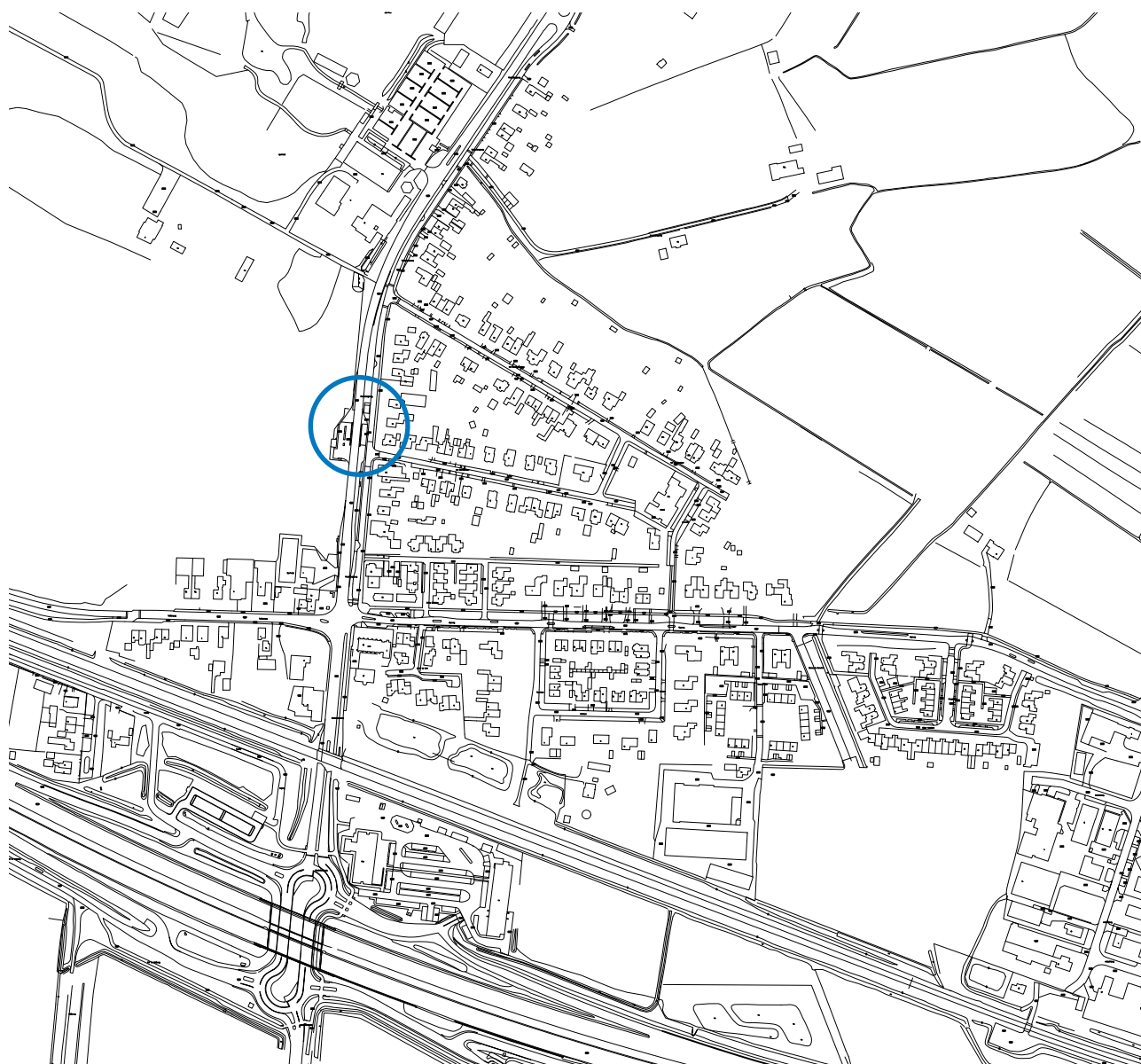
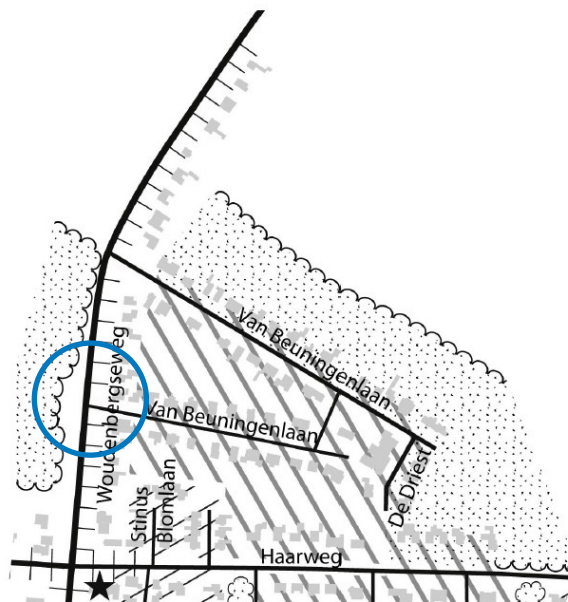
# Verslag van de workshop over de verplaatsingsmogelijkheden voor twee tankstations uit de dorpskern van Maarsbergen



3 december 2015

**Afbeelding 1.** Ligging van de twee tankstations op de historische overgang van dorp naar bos (bron: stedenbouwkundige kaders woongebied Maarsbergen).

-  Wonen aan een laan
-  Wonen aan een straat, plein of hof
-  Wonen aan een hof
-  Historische lintbebouwing
-  Bosrand
-  Bijzonder gebouw/functie



**Afbeelding 2.** Ligging van de twee tankstations aan de Woudenbergseweg in de dorpskern van Maarsbergen.

## I. Aanleiding en doel

In de klankbordgroep Tunnel Maarsbergen is door bewoners aangegeven dat de huidige tankstations voor overlast zorgen. Vanuit het project is een verkenning naar de mogelijkheid voor de verplaatsing gefaciliteerd.

Op 12 november 2015 heeft een workshop plaats gevonden over de mogelijkheden voor een verplaatsing van twee onbemande tankstations (TinQ en Shell Express) aan de Woudenbergseweg in Maarsbergen. De tankstations liggen beide in de bebouwde kom van het dorp aan de provinciale weg N226 tussen Maarsbergen en Woudenberg. Omwonenden gaven aan dat de aanwezigheid van de onbemande tankstations (24 uur per dag en 7 dagen per week geopend) zorgt voor de nodige overlast in het dorp. Zo treedt er lokaal milieuhinder op voor omwonenden (met name stank- en geluidoverlast). Ook zorgen beide tankstations regelmatig voor verkeersonveilige situaties in de dorpskern. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat sommige automobilisten gebruik wensen te maken van het tankstation in de tegenovergestelde rijrichting. Dit leidt met name in de spitsuren tot gevaarlijke verkeerssituaties op de hoofdrijbaan van de Woudenbergseweg, met wachtrijen op de drukke verkeersweg en kerende auto's midden op de rijbaan. Vanuit ruimtelijk oogpunt verstoren de tankstations de historische overgang van het dorp naar de beboste gebieden ten noordwesten van de kern, die oorspronkelijk deel uitmaakten van Huize Anderstein en nu bij de gelijknamige golfclub behoren.

Het uitplaatsen van één of beide tankstations naar een nieuwe locatie buiten het dorp (of aan de dorpsrand) kan een bijdrage leveren aan het verbeteren van de hiervoor genoemde situatie. In een workshop is samen met de betrokken bewoners en belanghebbenden uit Maarsbergen, leden van de klankbordgroep en vakdeskundigen van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, provincie Utrecht, ProRail en adviesbureaus onderzocht welke nieuwe locatie(s) kan (kunnen) worden gevonden, ergens op het wegtraject van de N226 tussen Maarsbergen en Woudenberg. Op deze zoeklocaties dient vanuit technisch en verkeerskundig oogpunt een nieuw tankstation ruimtelijk inpasbaar te zijn. Daarbij is tevens geïnventariseerd of er vanuit het ruimtelijk beleid van de gemeente en de provincie belemmeringen zijn die de (her)vestiging van een tankstation op betreffende zoeklocaties onmogelijk maken.

De workshop is op verzoek van de provincie begeleid door het bureau Terra Incognita *stedenbouw en landschapsarchitectuur* uit Utrecht. De ontwerpers van dit bureau waren in juni 2015 ook betrokken bij de organisatie van een workshop over mogelijke alternatieven voor de ongelijkvloerse spoor kruising van de Woudenbergseweg in Maarsbergen. Het voorliggende workshopverslag is opgesteld door Terra Incognita en bevat een beknopte ruimtelijke beschrijving van het zoekgebied en de mogelijke zoeklocaties die daarbinnen zijn verkend. Het verslag sluit af met de belangrijkste conclusies uit de werkbijeenkomst.



Afbeelding 3. Impressies van de workshop.

## 2. Beschrijving van de huidige situatie in Maarsbergen

De Woudenbergseweg (voorheen Maatwegh of Maatsteeg) vormt de belangrijkste ontsluiting van het dorp Maarsbergen met een directe aansluiting op de A12 (afrit 22). De weg heeft een wegprofiel met een doorgaande regionale wegverbinding (N226) en een parallelweg waarlangs voornamelijk woonbebouwing is gelegen. De parallelweg wordt binnen de dorpskern vooral gebruikt door bestemmingsverkeer (bewoners van de aangrenzende woningen) en fietsers. De bebouwing aan de Woudenbergseweg is ontstaan in de jaren twintig en dertig van de vorige eeuw en bestaat overwegend uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-woningen. Tussen de N226 en de parallelweg ligt een grasberm met een groene haag en een enkele bomenrij. Deze laanstructuur wordt onderbroken door het TinQ-tankstation, inclusief de in- en uitritconstructie in de noordelijke rijrichting naar Woudenberg. Aan de overzijde van de weg ligt het Shell Express-tankstation met een in- en uitritconstructie in zuidelijke rijrichting. Dit tankstation is ruimer opgezet en vormt een onderbreking van de bosrand die karakteristiek is voor de groene westzijde van de weg.



*Afbeelding 4. De tankstations van TinQ en Shell Express aan de Woudenbergseweg in de noordelijke rijrichting naar Woudenberg (boven) en in de zuidelijke rijrichting naar de A12 (onder), bron: Google Maps.*



## ... en in het buitengebied

Ten noorden van de beide tankstations verandert het (groene) karakter van de Woudenbergseweg. In de berm tussen de N226 en de parallelweg ontbreekt hier de bomenrij en buiten de bebouwde kom verdwijnt niet alleen de bebouwing langs de weg, maar ook de groene haag uit de berm. Hierdoor wordt het wegbeeld buiten de bebouwde kom veel opener, met weids zicht vanaf de weg op het (half)open agrarische landschap ten noorden van Maarsbergen. De westzijde van de weg behoudt hier wel een bosrijk en groen karakter, met name door de dichte beplantingsstrook langs het golfterrein Anderstein. Ten noorden van de aansluiting met de Griftdijk verandert de weg opnieuw van karakter. De N226 (die vanaf hier Maarsbergseweg is geheten) heeft hier de uitstraling van een verkeersweg in het buitengebied. Naast de weg ligt ook hier een parallelweg aan de oostzijde van de hoofdrijbaan. Aan weerszijden van de weg bevindt zich op dit deel van het wegtraject vooral verspreide (agrarische) bebouwing en een enkel bedrijf.



*Afbeelding 5. Het (groene) karakter van de Woudenbergseweg aan de noordrand van het dorp (boven) en in het buitengebied (onder) beide in de noordelijke rijrichting naar Wouderberg, bron: Google Maps.*

## 3. De Workshop

### **Ronde 1: vestigingscriteria voor de verplaatsing van de tankstations buiten het dorp**

Tijdens de workshop is allereerst bepaald welke vestigingscriteria een rol spelen bij het zoeken naar ruimte voor een nieuwe locatie voor de tankstations buiten het dorp. In een inventarisatieronde is aan alle deelnemers gevraagd om vanuit zijn of haar eigen expertise en/of betrokkenheid bij deze opgave criteria aan te leveren. Dit resulteerde in de volgende lijst met vestigingscriteria voor de verplaatsing van de tankstations uit het dorp:

- Bij het vinden van een nieuwe zoeklocatie voor de (her)vestiging van de tankstations dient rekening te worden gehouden met de afstand tot de andere, concurrerende, verkooppunten voor brandstoffen in de omgeving. Deze zijn gelegen bij de op- en afrit van de A12 (Tango) en aan de randweg/N224 van Woudenberg (Esso).
- De nieuwe zoeklocatie mag vanuit het oogpunt van de exploitatie voor de ondernemer(s) niet leiden tot een significante daling van het aantal cliënten van het tankstation ten opzichte van de huidige locatie, bijvoorbeeld als gevolg van een slechtere bereikbaarheid en/of lagere verkeersintensiteiten op de nieuwe locatie.
- Op de nieuwe zoeklocatie dient een tankstation volgens de huidige CROW-normen verkeerskundig goed en veilig inpasbaar te zijn in de wegenstructuur. Daarbij dient rekening te worden gehouden met toekomstige plannen (o.a. de tunnel onder het spoor en aansluiting N226/Griftdijk) en nieuwe normen.
- De nieuwe zoeklocatie moet vanuit het oogpunt van leefbaarheid en milieuoverlast niet alleen leiden tot verbetering van de huidige situatie in het dorp Maarsbergen, maar dient ook zo min mogelijk weerstand op te leveren voor omwonenden in de omgeving van de nieuwe vestigingslocatie.
- Er dient voldoende ruimte te zijn om een tankstation op de nieuwe zoeklocatie in te passen. Hierbij wordt evenals in de huidige situatie uitgegaan van een onbemand verkooppunt voor brandstoffen, inclusief de daarvoor benodigde in- en uitritconstructie in één rijrichting (eventueel met opstelstroken vanuit de andere rijrichting).
- De nieuwe zoeklocatie mag niet leiden tot aantasting van waardevolle groenstructuren en/of bijzondere landschappelijke en ecologische waarden aan de dorpsrand of in het buitengebied.
- Bij het vinden van een nieuwe zoeklocatie dient rekening te worden gehouden met toekomstige ruimtelijke en/of verkeerskundige ontwikkelingen, waarbij mogelijkerwijs ook meegekoppeld kan worden (o.a. opwaardering Griftdijk, nieuwe verkeersaansluiting van de Griftdijk/N226 en de ondergrondse spoorkruising).
- De mogelijkheid om slechts één van beide tankstations (bij voorkeur TinQ) uit het dorp te verplaatsen dient ook onderzocht te worden. Ook dit zal kunnen leiden tot een verbetering van de leefbaarheid en lokale milieuoverlast in het dorp.

.....

.....

## Ronde 2: quick scan mogelijke zoeklocaties

Op basis van de lijst met vestigingscriteria is op een grote overzichtskaart gezocht naar mogelijke zoeklocaties voor één (of twee) tankstation(s) op de route tussen Maarsbergen en Woudenberg. Het zoekgebied is daarbij grofweg gedefinieerd als het wegtraject van de N226 tussen de huidige vestiging van het Tango-tankstation nabij de op- en afrit van de A12 tot aan het Esso-tankstation aan de randweg van Woudenberg (N224). Deze globale quick scan heeft geleid tot een achttal potentiële zoeklocaties voor de (her)vestiging van (één van beide) tankstations. Deze acht zoeklocaties (A t/m H) zijn weergegeven op de grote overzichtskaart van het zoekgebied:

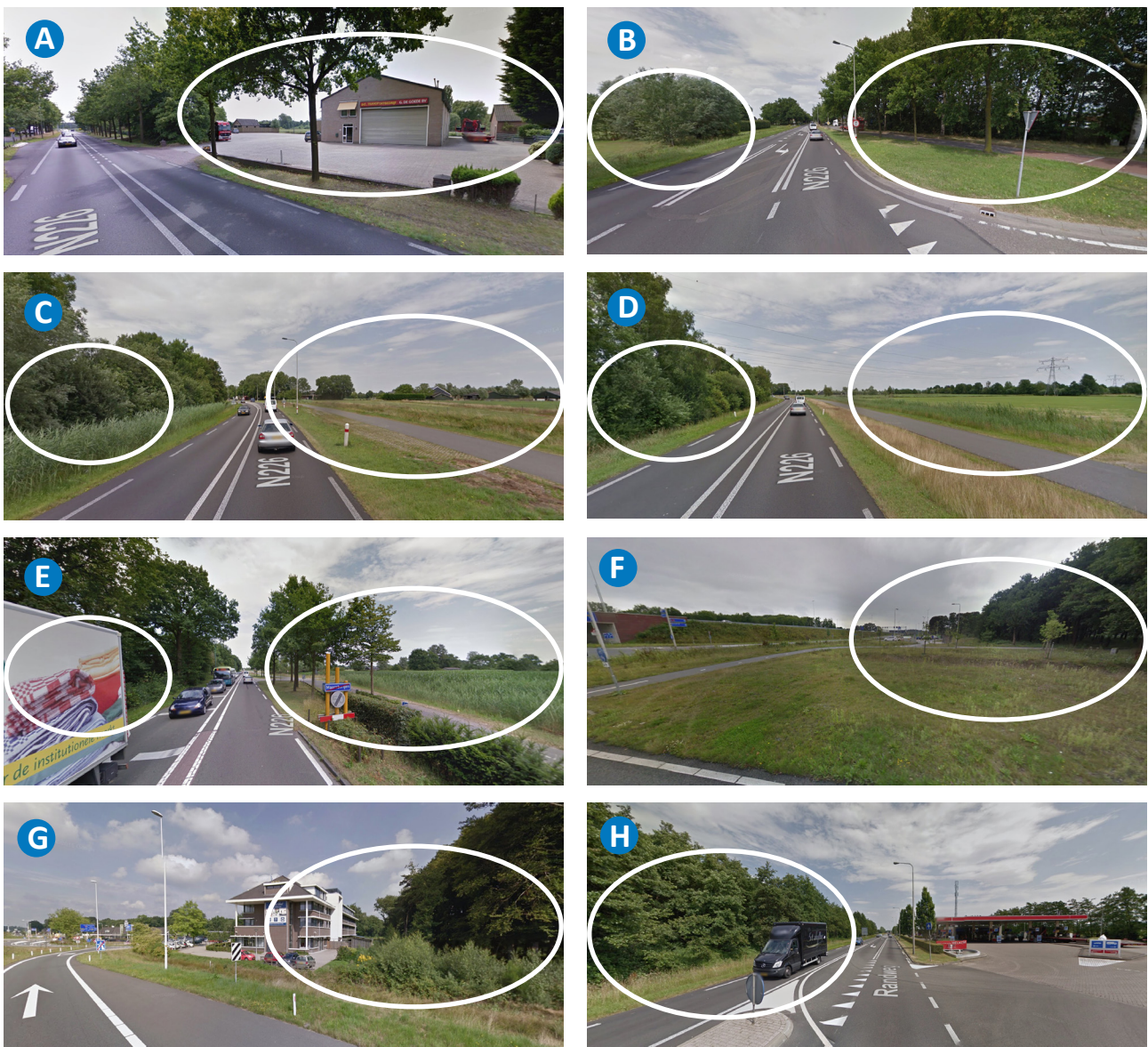
- A. Zoeklocatie t.p.v. transportbedrijf langs de Maarsbergseweg
- B. Zoeklocatie t.p.v. aansluiting N226/Griftdijk (depot RWS) en golfterrein Anderstein
- C. Zoeklocatie t.p.v. aansluiting N226/Griftdijk (grasveldje) en golfterrein Anderstein
- D. Zoeklocatie t.p.v. agrarisch gebied en golfterrein Anderstein
- E. Zoeklocatie t.p.v. de noordelijk dorpsrand van Maarsbergen
- F. Zoeklocatie t.p.v. de op- en afrit van de A12 (i.c.m. carpoolplaats)
- G. Zoeklocatie t.p.v. de verzorgingsplaats bij de op- en afrit van de A12 (i.c.m. Tango-tankstation)
- H. Zoeklocatie t.p.v. de randweg/N224 bij Woudenberg (i.c.m. Esso-tankstation)



*Afbeelding 6. De zoeklocaties op een overzichtskaart van het zoekgebied tussen de A12 en de randweg van Woudenberg, bron: Bing Maps.*

### Intermezzo: acht zoeklocaties voor de (her)vestiging van de tankstations

Zoeklocatie A betreft het terrein van een transportbedrijf. Op deze locatie kan eventueel een tankstation worden gevestigd. Hiertoe dient het huidige transportbedrijf dan wel te worden aangekocht. Het tankstation bevindt zich dan uitsluitend aan één zijde van de Maarsbergseweg, in de zuidelijke rijrichting naar Maarsbergen. Met behulp van opstelstroken zou het tankstation eventueel ook in de noordelijke rijrichting ontsloten kunnen worden. De potentiële zoeklocaties B t/m D liggen in het buitengebied ter hoogte van de Griftdijk en zijn in principe allemaal geschikt te maken voor de (her)vestiging van twee tankstations (oftwel een tankstation aan beide zijden van de weg). Bij de zoeklocaties B en C zal het tankstation aan de oostzijde van de weg waarschijnlijk moeten worden ontsloten vanaf de Griftdijk, omdat de in- en uitritconstructie anders te dicht op de aansluiting van de N226 en de Griftdijk komt te liggen. De zoeklocaties F, G en H betreffen alle drie terreinen waar een nieuw tankstation kan worden gecombineerd met een andere functie: een carpoolplaats (F), een verzorgingsplaats (G) of een ander tankstation aan de overzijde van de randweg (H).



Afbeelding 7. Het straatbeeld van de acht zoeklocaties gezien vanaf de weg, bron: Google Maps.



### Ronde 3: afwegingscriteria

Voor alle acht zoeklocaties is op hoofdlijnen bepaald in welke mate de locaties voldoen aan de vestigingscriteria zoals die in de eerste inventarisatieronde van de workshop zijn samengesteld. Hierbij is op basis van 'expert judgement' door alle deelnemers aan de workshop op hoofdlijnen bepaald wat het effect is van de (her)vestiging van een of twee tankstations op de verschillende zoeklocaties. Dit effect kan positief/goed (groen), neutraal/matig (geel) of negatief/slecht (rood) zijn. Voor elk van de acht zoeklocaties is op hoofdlijnen bepaald wat het effect van een nieuw tankstation zal zijn op de betreffende locatie en de nabije omgeving. Dit heeft geresulteerd in de ingevulde overzichtsmatrix waarin alle locaties zijn gescoord aan de hand van volgende aspecten (zie afbeelding 8):

1. Is de vestiging van een (of twee) tankstation(s) verkeersveilig en verkeerskundig goed inpasbaar op de zoeklocatie (CROW-normen, dimensionering van de in- en uitritconstructies, ruimte voor opstelstroken, afstand tot de kruising, etc.)?
2. Leidt de vestiging van het tankstation tot lokale milieuoverlast en/of aantasting van de leefbaarheid voor de direct omwonenden op de nieuwe vestigingslocatie (afstand tot omliggende woonbebouwing)?
3. Heeft de nieuwe locatie effect op het aantal cliënten (c.q. de exploitatiemogelijkheden) als gevolg van betere/slechtere bereikbaarheid, hogere/lagere verkeersintensiteiten en grotere/kleinere afstand tot een concurrent?
4. Is de realisatie van een (of twee) nieuwe tankstation(s) ruimtelijk inpasbaar op deze locatie (wat is het ruimtebeslag, is er sprake van aantasting van bestaande bebouwing en/of huidige gebruiksfuncties, valt het huidige gebruik te combineren met een tankstation)?
5. Worden als gevolg van de nieuwbouw van een tankstation de aanwezige landschappelijke waarden (met name openheid van het buitengebied) en/of waardevolle groen- of waterstructuren aangetast (beplanting, bos, bomenrijen, watergangen)?

Naast deze afwegingscriteria is voor elke zoeklocatie tevens bepaald of de grondeigendomsituatie een mogelijke belemmering kan gaan vormen bij een eventuele grondtransactie om tot realisatie te komen. Daarbij lijkt het op voorhand gunstiger te zijn als de beoogde vestigingslocatie reeds in eigendom is van een overheid (gemeente, provincie of rijk) en niet in handen is van een of meerdere particuliere eigenaren. Dit aspect geldt met name voor de zoeklocaties B en F, die in eigendom zijn van Rijkswaterstaat. Of dit daadwerkelijk tot een betere onderhandelingspositie zal leiden, dient in het vervolgproces te blijken.

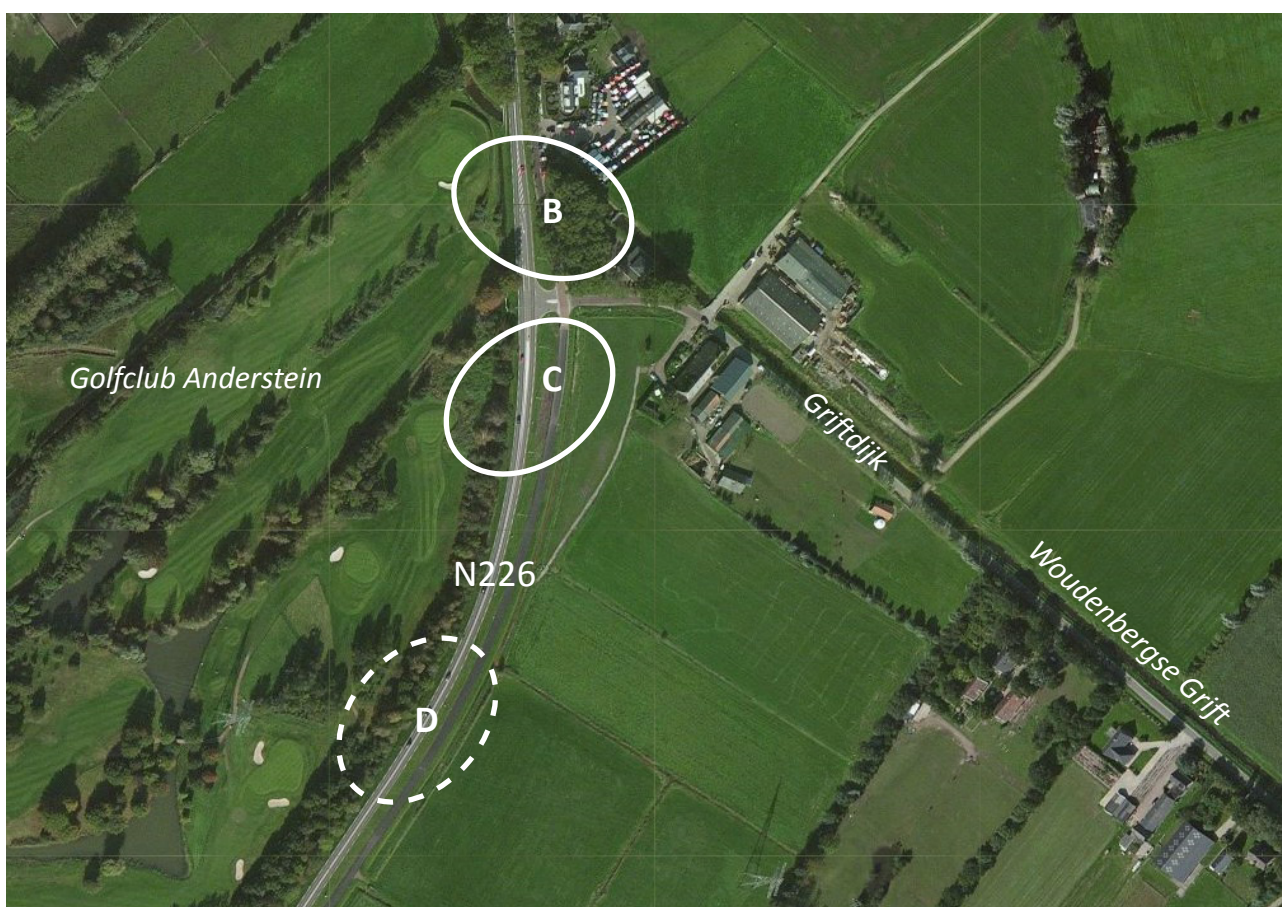
	A	B	C	D	E	F	G	H	BEST SITUATIE
VERKEERSKUNDIG OUIJSLUITING	○	○	○	○	○	○	○	○	
MILIEUOVERLAST (LEEFBAARHEID)	○	○	○	○	○	○	○	○	
FINANCIËLE EXPLOITATIE (AANTREKELIJKHEID)	○	○	○	○	○	○	○	○	
TECHNISCHE INPASBAARHEID	○	○	○	○	○	○	○	○	
AANPASSING LANDSCHAP (GRONDGEbruik)	○	○	○	○	○	○	○	○	

Afbeelding 8. De ingevulde matrix met zoeklocaties en afwegingscriteria.

## 4. Conclusies naar aanleiding van de workshop

De workshop over de verplaatsing van de tankstations uit de dorpskern van Maarsbergen heeft geleid tot een achttal potentiële zoeklocaties voor de (her)vestiging van één of twee tankstations buiten de dorpskern. Voor alle acht zoeklocaties is globaal getoetst wat de effecten van een nieuw tankstation kunnen zijn op de directe omgeving van de nieuwe vestigingslocatie. Op basis van deze globale toetsing kan worden geconcludeerd dat met name de zoeklocaties B en C het meest kansrijk lijken te zijn. Deze twee zoeklocaties bevinden zich nabij de aansluiting van de N226 en de Griftdijk. Zoeklocatie B scoort als enige op geen van de genoemde afwegingscriteria slecht of negatief. Voor zoeklocatie C geldt overigens alleen dat de grondeigendomsituatie als negatief wordt beoordeeld. Dit moet echter in de praktijk nog blijken. Zoeklocatie D heeft de meeste positieve/goede scores verworven. Daar staat echter tegenover dat zoeklocatie D negatief scoort op de aantasting van de karakteristieke openheid van het buitengebied.

Om die reden komen de zoeklocaties B en C als beste uit de bus. Er wordt daarom geadviseerd om deze twee locaties nader uit te werken in een globaal schetsontwerp. Locatie B en C bevinden zich beide in de directe nabijheid van de verkeersaansluiting van de N226 op de Griftdijk. Deze wegaansluiting zal op korte termijn worden aangepast, waarbij de Griftdijk tevens zal worden opgewaardeerd en er ook plannen zijn voor de Woudenbergse Grift (watergang). Dit biedt wellicht kansen om de verplaatsing van de tankstations uit de dorpskern van Maarsbergen hier aan te koppelen. In een integrale planuitwerking zouden deze ruimtelijke ontwikkelingen en de gesignaleerde meekoppelkansen met elkaar in verband kunnen worden gebracht om zo tot een mooi, uitvoerbaar en haalbaar schetsontwerp te komen.



*Afbeelding 9. De drie zoeklocaties die het meest kansrijk lijken te zijn n.a.v. de workshop: zoeklocatie B, C en D.*

# Colofon

De workshop over de verplaatsing van de tankstations uit de dorpskern van Maarsbergen is in opdracht van de provincie Utrecht uitgevoerd door Terra Incognita *stedenbouw en landschapsarchitectuur*. Terra Incognita heeft op basis van de resultaten van de workshop dit verslag opgesteld.

## **Lijst van deelnemers aan de workshop**

- |                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| • Corrie Ende            | Maarsbergen                  |
| • Flip van de Waardt     | Maarsbergen                  |
| • Berend Musegaas        | Maarsbergen                  |
| • Joke van den Essenburg | Maarsbergen                  |
| • Ruud Hartvelt          | Maarsbergen                  |
| • Jan Huyser             | Maarsbergen                  |
| • Kors Pater             | Maarsbergen                  |
| • Edwin Thoen            | gemeente Utrechtse Heuvelrug |
| • Erik Rhebergen         | ProRail                      |
| • Peter Schravendijk     | provincie Utrecht            |
| • Leen Scheffe           | provincie Utrecht            |
| • Harry Bruger           | provincie Utrecht            |
| • Aart Kees Evers        | provincie Utrecht            |
| • Frank Stroeken         | Terra Incognita              |
| • Robert Arends          | Terra Incognita              |

Utrecht, 3 december 2015



**Terra Incognita** *stedenbouw en landschapsarchitectuur*  
Rotsoord 13b | 3523 CL | Utrecht | T 030-251 30 23 | info@terra-i.nl