

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
Verheul – De Groot
Gageldijk Maarssen**



4 mei 2012

1. Inhoudsopgave

1. Inhoudsopgave	2
2. Inleiding	3
3. Beschrijving van het project	4
4. Beschrijving ruimtelijke gevolgen project	5
5. Inrichting van het plan	6
6. Ruimtelijke c.q. landschappelijke inpassing	7
7. Stedebouwkundige inpassing	8
8. Parkeerfaciliteiten	9
9. Verkeersontsluiting	10
10. Economische uitvoerbaarheid	11
11. Rijksbeleid	12
12. Provinciaal beleid	13
13. Gemeentelijk beleid	14
14. Milieu effecten	15
15. Externe veiligheid	16
16. Belemmeringen privaatrechtelijk gezien	17
17. Planschaderisico analyse	17
18. Overleg waterbeheerder	18
19. Onderzoek naar cultuurhistorische en landschappelijke waarden	18

Bijlage 1: Overzichtstekening Gageldijk 29

Bijlage 2: Brandveiligheidsrapport Gageldijk 29

2. Inleiding

In 2011 hebben de families Verheul wonend Gageldijk 29 en De Groot wonend aan de Gageldijk 123 een plan gemaakt voor een reeks aan ruimtelijke veranderingen met als doel een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied tussen de Gageldijk en de Binnenweg in Maarssen.

De familie Verheul was langdurig in overleg met de gemeente Stichtse Vecht over het toestaan van stalling van kampeermiddelen^(*), voornamelijk bestaande uit caravans, in de kas naast het baggerdepot. De teelten in die kassen ondervinden grote hinder van het baggerdepot in de vorm van luizenoverlast en grondwaterstand. Struikelblok om caravanstalling toe te staan was onvoldoende ruimtelijke compensatie.

In dezelfde periode was de familie De Groot was geruime tijd in overleg met de gemeente Stichtse Vecht over het toepassen van de Ruimte voor Ruimteregeling om 3 extra woningen te bouwen na sloop van het kassencomplex. Hierbij was het terugbouwen van de woningen op de relatief smalle kavel een struikelblok voor de gemeente, omdat er dan tweede lijns-bebouwing zou ontstaan.

Op basis van deze informatie hebben de families Verheul en de Groot een plan ontwikkeld waarbij de kassen van de familie de Groot op korte termijn gesloopt worden, er wordt slechts 1 woning teruggebouwd. Voor de andere 2 woningen wordt familie de Groot door de familie Verheul financieel gecompenseerd.

Na de sloop van de kassen neemt de familie Verheul hun kassencomplex gefaseerd in gebruik voor caravanstalling. Op uitdrukkelijk verzoek van de gemeente Stichtse Vecht neemt de familie Verheul om toekomstige problemen tussen de teelt en het baggerdepot uit te sluiten het gehele bedrijf uit de agrarische productie.

Dit rapport is de Ruimtelijke Onderbouwing welke als basis dient voor de te verlenen Omgevingsvergunning voor de verandering van het gebruik van de kassen van agrarisch naar niet-agrarisch gebruik, meer specifiek nog het gebruik ten behoeve van stalling van recreatievoertuigen.

Het planologisch faciliteren van de bouw van de extra woning op het terrein van de familie De Groot en het formele traject voor het omzetten van de bestemming agrarische bedrijfswoning in burgerwoning van Gageldijk 123 en 123a wordt meegenomen in de integrale herziening van het bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk.

Op dit traject heeft de onderhavige Onderbouwing geen betrekking.

Eén en ander is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst, welke in februari 2012 is gesloten tussen de families De Groot en Verheul en de gemeente Stichtse Vecht.

^(*) Voor het leesgemak wordt voor de term 'kampeermiddelen zoals..etc' in dit rapport de term 'caravanstalling' gehanteerd.

3. Beschrijving van het project

In het navolgende wordt het project omschreven, het geheel strekt zich uit over twee locaties die op enige afstand van elkaar gelegen zijn.

Locatie A:

Familie De Groot, gelegen aan de Gageldijk 123, grootte 28.300m² glasopstanden en 700m² schuren/ketelhuis e.d.

Kadastraal bekend als: gemeente Maarssen, sectie K, nummers 1205, 1206 (woonhuis), 1207 en 1208 (bedrijf).



 Locatie A.

Locatie B:

Familie Verheul, gelegen aan de Gageldijk 29, grootte 27.880 m² glasopstanden, direct gelegen naast het baggerdepot.

Kadastraal bekend als: gemeente Maarssen, sectie H, nummers 749, 750, 768 en 302



 Baggerdepot  Locatie B.

4. Beschrijving ruimtelijke gevolgen project

Gageldijk 123

- Alle glasopstanden 28.300m² en overige opstallen 700 m² worden gesloopt.
- De twee agrarische dienstwoningen worden als een reguliere woonbestemming gebruikt
- 1 extra woning wordt opgericht. De bouwkael voor de extra op te richten woning zal tussen de woningen 123 en 123a worden ingericht, conform de door de gemeente aangegeven zoekzone.
- Het agrarisch bouwvlak ten behoeve van glastuinbouw wordt verwijderd. Resterende grond wordt bestemd als agrarisch gebied en zal met gras ingezaaid worden om landschappelijk gezien weer aansluiting te vinden bij de rest van de polder Binnenweg.

Gageldijk 29

- Het gehele glastuinbouwbedrijf (27.880m²) wordt aan de agrarische productie onttrokken ten behoeve van de stalling van recreatie objecten, zoals caravans, campers, vouwwagens, bagagewagens, boten e.d.
- Ook hier wordt het agrarisch bouwvlak ten behoeve van glastuinbouw verwijderd en de aanwezige bedrijfswoning wordt omgezet in burgerwoning.

Landschappelijke impact.

- Met het verdwijnen van het glas, ontstening, op Gageldijk 123 ontstaat een positieve impuls met betrekking tot de landschappelijke kwaliteit. Er ontstaat een doorkijk naar de polder Binnenweg vanaf de Gageldijk. De gronden, op de woonerven na, zullen ingezaaid worden met gras. Hierdoor zullen de gronden visueel weer onderdeel uit gaan maken van deze polder.
- In plaats van drie bouwrechten, welke mogelijkheid op basis van het Beleidskader Herenweg- Gageldijk mogelijk zijn wordt op Gageldijk 123 maar één bouwrecht geëffectueerd . Hierdoor wordt verdere verstedelijking en verdichting voorkomen en het doorzicht naar de achterliggende polders (polders binnenweg) extra vergroot.
- Landschappelijk gezien vindt op Gageldijk 29 nagenoeg geen verandering plaats. Door de ingeklemde ligging tussen de Gageldijk en de groene rand rond de Maarsseveense Plassen heeft ontstening hier minder prioriteit dan ontstening in de polder Binnenweg. Daarnaast heeft de ligging naast het baggerdepot wellicht een negatieve invloed op een goed woon- en leefklimaat. Door de economische waarde van de kassen is het bovendien niet wenselijk deze af te breken. Hierdoor is gebruik maken van Ruimte voor Ruimte niet aan de orde. Om deze redenen is een integraal plan ontwikkeld met de familie De Groot waarbij voor het geheel een landschappelijke kwaliteitsslag gerealiseerd wordt.

5. Inrichting van het plan

Gageldijk 123

- Na sloop van de loods en de kassen, wordt het terrein in gebruik genomen ten behoeve van grondgebonden agrarische productie.
- De inrichting van het terrein ten behoeve van de extra woning, wordt niet in deze onderbouwing behandeld omdat, dit aan de orde komt bij de inventarisatie ten behoeve van de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Herenweg – Gageldijk

Gageldijk 29

- De enige verandering is dat de inrichting uit het gebouw wordt verwijderd, zodat de caravans gemakkelijk gestald kunnen worden
- Verder wordt niet de gehele kas in één keer in gebruik genomen, maar gebeurt dat in 7 fases, zie overzichtstekening.
In tijd uitgezet betekent het, dat fase 1 tot en met 4 het komend jaar in gebruik genomen en de fases 5 tot en met 7 het jaar daarna.
Eén en ander is wel afhankelijk van het tijdstip waarop de Omgevingsvergunning wordt verleend, indien deze vergunning voor de zomer 2012 wordt verleend kan deze planning gehaald worden. Wordt de vergunning later verleend dan verliest het bedrijf een compleet stallingseizoen.
- Wat betreft het onderdeel brandveiligheid wordt uitgegaan van het advies zoals verwoord in het rapport van MVH-advies. In dit rapport wordt compartimentering van 13.000 m² en 14.030 m² voorgeschreven, zie pagina 16 van het brandveiligheidsrapport.

6. Ruimtelijke c.q. landschappelijke inpassing

Gageldijk 123

Allereerst worden de kassen en de loods bij Gageldijk 123 gesloopt.

Gageldijk 29

Het terrein is goed bereikbaar vanaf de Gageldijk. Gezien de ruimte op het erf kunnen een tiental caravans op het terrein geparkeerd worden, in afwachting van het transport naar de werkelijke stallingsplek.

Hierbij is het erf zo ingedeeld dat deze geparkeerde caravans niet zichtbaar zijn vanaf de Gageldijk.

Ook de gestalde caravans zijn vanaf de Gageldijk niet zichtbaar.

Van de zijkanten zijn de caravans ook niet zichtbaar. Aan de ene zijde bevindt zich het baggerdepot en de andere zijde wordt door de naastgelegen bebouwing afgeschermd van de rest van de Gageldijk.

Aan de achterzijde wordt de kas grotendeels door opgaande begroeiing afgesloten van de achterliggende Maarsseveense plassen.

Overigens is de ruimtelijke inpassing na ingebruikneming als caravanstalling niet anders dan in de huidige situatie.

Het gebouw verandert niet omdat er geen bouwactiviteiten plaatsvinden.

7. Stedebouwkundige inpassing

Gageldijk 123

Woning

De plaatsing van de woning heeft uiteraard impact vanuit stedebouwkundig oogpunt, bekeken. Echter het stedebouwkundig aspect wordt concreet in de voorbereiding van de integrale herziening van het bestemmingsplan Herenweg – Gageldijk.

Vandaar dat dit aspect geen nadere uitwerking behoeft. De gemeente heeft in overleg met de familie de Groot een zoekzone voor de nieuwe woning vastgelegd, welke gelegen is tussen de woningen Gageldijk 123 en 123a.

Sloop kassen

De sloop van de kassen en de loods leidt ertoe dat een veel beter doorzicht ontstaat van de Gageldijk richting de polder Binnenweg.

Deze ontglazing en ontstening zorgt ervoor dat de grondgebonden agrarische structuur van het gebied versterkt wordt.

Gageldijk 29

Op deze locatie is alleen sprake van verandering van gebruik van de bestaande kassen. Er worden geen bouwactiviteiten uitgevoerd. Ook wordt er geen nieuwe bebouwing toegevoegd.

Stedebouwkundig gezien verandert er niets en om die reden is dit punt voor wat betreft Gageldijk 29 niet relevant.

8. Parkeerfaciliteiten

Gageldijk 123

De parkeerfaciliteiten voor het aan- en afvoerend verkeer ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf verdwijnen.

Voor de extra woning kan uitgegaan worden van een parkeernorm van 2,0. Deze auto's worden geparkeerd, op het perceel waarop ook de woning gebouwd zal worden.

Gageldijk 29

Zoals op de overzichtstekening te zien is, komen de caravans vanaf de Gageldijk op het erf. Het erf heeft een grootte van circa 600 m² en wordt als buffer gebruikt in gevallen wanneer meerdere mensen op één dag hun caravan komen halen of brengen.

Hierbij staan ze grotendeels uit het zicht.

Daarbij is de oppervlakte groot genoeg om met een aangehaakte caravan te kunnen manoeuvreren.

Dit betekent dat het in- en uitgaande verkeer op het eigen erf afgehandeld kan worden.

Verkeersgevaarlijke situaties op de Gageldijk zijn uitgesloten en datzelfde geldt natuurlijk voor de gebruikers van het vrijliggende fietspad naast de Gageldijk.

Verder is van belang te weten dat met het verdwijnen van de teelt activiteit in de kassen, ook de vrachtwagencombinaties voor aan- en afvoer voor de Gageldijk 29 verdwijnen.

9. Verkeersontsluiting

Verkeerstechnische situatie

- Op Gageldijk 29 wordt terrein zodanig ingericht dat op het eigen terrein wordt gemanoeuvreerd. Met een planningssysteem wordt voorkomen dat de combinaties noodgedwongen op de Gageldijk moeten wachten, totdat het terrein kan worden opgedraaid.
- In de huidige situatie vinden er op de bedrijven Gageldijk 123 en 29 samen circa 9.200 verkeersbewegingen per jaar plaats. Hiervan zijn circa 4.200 bewegingen van zwaar verkeer, bestaande uit vrachtwagen of een truck met oplegger voor de aan- en afvoer.
- In de nieuwe situatie vinden er circa 8.000 vervoersbewegingen per jaar plaats, waarvan 4.000 met alleen een personenauto. De hoeveelheid verkeer neemt af en de hoeveelheid zwaar verkeer verdwijnt in zijn geheel, voor de leefbaarheid en de verkeersdoorstroming een positieve ontwikkeling.
- Ook de hoeveelheid fijn stof, vooral veroorzaakt door de oudere vrachtwagens neemt substantieel af.

Maatschappelijke haalbaarheid

- De omwonenden zullen het verdwijnen van een grote hoeveelheid vrachtverkeer toejuichen. Ook de vrachtwagens, die 's morgens vroeg de te verkopen producten komen halen, verdwijnen.
- De belanghebbenden rond het bedrijf van de familie De Groot, zullen de ontwikkeling eveneens positief beoordelen. Het zware vrachtverkeer verdwijnt en de kassen die nu het uitzicht benemen naar de achterliggende polder worden gesloopt.
- De verkeerssituatie bij het in gebruik nemen van de caravanstalling is wel van belang.

10. Economische uitvoerbaarheid

Locatie A (Gageldijk 123)

Wat betreft de uitvoerbaarheid van het gedeelte aan de Gageldijk 123 kan gesteld worden dat dit uitgevoerd kan worden zonder financieel risico. Het slopen van de kas, zal betaald worden met de compensatie die de familie Verheul betaald. Dit, samen met de opbrengst van de extra woning, compenseert op voldoende wijze de ontwaarding van de ondergrond van de kassen van de familie De Groot.

Gageldijk 29

Voorafgaande de beslissing het bedrijf om te vormen tot stallingsbedrijf, heeft de familie Verheul de markt verkend.

Immers de belangrijkste reden om het bedrijf om te vormen was dat door de aanwezigheid van het baggerdepot, zij geen volwaardig inkomen meer konden verwerven.

Alvorens een verandering door te voeren, wilde de familie met een grote mate van zekerheid weten of het verwerven van een inkomen met stalling wel mogelijk is.

Hiertoe heeft de familie Verheul in 2011 een marktonderzoek laten uitvoeren.

Bevindingen marktonderzoek

- Onderzoeksgebied is ca. 30 km rondom Maarssen. Uit ervaring blijkt dat mensen maximaal 15 km willen rijden om hun caravan naar de stalling te brengen.
- In dit gebied zijn 31.467 caravans en 4.394 campers geregistreerd.
(BRON: VWE-voertuiginformatie en documentatie)
- Binnen het onderzoeks gebied zijn 10.054 plaatsen voor campers en caravans.
(BRON: Kamer van Koophandel en telefonische interviews)
- Dit betekent dat er nog een forse markt is voor stalling van caravans. Dat blijkt ook wel uit de informele vragen die de familie Verheul ontvangen.
Daarbij is ook gebleken dat mensen een grote betalingsbereidheid hebben als extra zaken worden aangeboden zoals:
 - controle op het voertuig, remmen, kabels, bandenspanning, profioldiepte, kogeldruk etc.
 - afstellen en/of aanbrengen van buitenspiegels
 - controle op lampen en richtingaanwijzers en in voorkomende gevallen lampen vervangen.

Sowieso kan de stalling voor caravans langer dan 6,0 meter worden aangeboden. Veel collega-stallers kunnen dat niet omdat de gebouwen zich er niet voor lenen. Dit betekent overigens ook dat de familie Verheul zich qua prijsstelling in het wat hogere segment begeeft. Van prijsconcurrentie, als dat al aan de orde zou kunnen zijn gezien het marktpotentieel, is dan ook geen sprake.

11. Rijksbeleid

Landelijk

Het Barro, ook wel bekend geraakt als de AMvB Ruimte, is 15 juli 2011 bekend gemaakt een besluit dat nadere regels geeft waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Met uitzondering van enkele onderdelen is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) eind december in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte.

De AMvB Ruimte is op rijksniveau het instrument om doorwerking van rijksbeleid naar provincies en gemeenten zeker te stellen. In de AMvB regelt het rijk zaken die op rijksniveau worden aangemerkt als zaken van nationaal belang. De AMvB is hard en provincies en gemeenten dienen er rekening mee te houden bij de uitwerking van hun bestemmingsplannen en eventueel hun beheersverordening. De AMvB vormt ook een directe toetsingsgrondslag voor de vergunningaanvragen omgevingsvergunning.

Deze Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) hoort bij de ontwerp-Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

De onderwerpen betreffen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundamenten
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie (met uitzondering van radar)

Op pagina 64 van de ontwerpstructuurvisie wordt gesproken over de Rijksopgaven voor de provincie Utrecht. Dit spitst zich met name toe op infrastructuur (wegen, spoorwegen en electriciteitsnet) en woningbouw. Verder wordt nog geschreven over de belangen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en Limes. Ook wordt gesproken over het belang van de kerngebieden van de Ecologische Hoofdstructuur.

Beide locaties maken echter geen deel uit van deze gebieden.

Over landbouw en ook de transitie van agrarische functies naar andere functies wordt in de ontwerp structuurvisie niet gesproken.

Gezien het voorgaande kan gesteld worden dat het project van de families Verheul en De Groot niet strijdig is met het Rijksbeleid

12. Provinciaal beleid

Sinds de nieuwe Wro van 1 juli 2008, wordt het provinciaal belang niet meer weergegeven in het Streekplan maar in een Provinciale Structuurvisie.

In dit kader is het document "Structuurvisie provinciaal belang" cruciaal.

In paragraaf 7.10 wordt geschreven over functieverandering en Ruimte voor Ruimte.

Het slopen van kassen wordt beschreven waarbij gesteld wordt dat voor de sloop van tenminste 5.000 m² kas, één extra woning gebouwd mag worden.

Verder wordt geschreven over het omzetten van agrarische functies in een niet-agrarische bedrijfsvorm, zoals opslag.

Daarnaast speelt de reductie van bebouwing en verbetering van Ruimtelijke kwaliteit een belangrijke rol.

Al deze punten passen naadloos op het project van de familie Verheul en De Groot. Immers de agrarische functie van Gageldijk 29. wordt omgezet naar opslag van caravans. Daarbij vindt verregaande kwaliteitswinst plaats door het slopen van de kassen op Gageldijk 123. Het kwaliteitsaspect wordt nog sterker doordat slechts één woning wordt teruggebouwd waarmee tweede lijns bebouwing wordt vermeden.

Hiermee is de conclusie gerechtvaardigd dat het project positief bijdraagt aan de realisatie van de beleidsdoelen van de provincie Utrecht.

Bovendien blijkt dit ook uit het positieve advies dat de provincie Utrecht in november 2011 aan de gemeente Stichtse Vecht heeft gegeven.

13. Gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk e.o. partiële herziening 2002 is wat betreft inhoud behoorlijk gedateerd.

Zeker wat betreft de omvorming van agrarische functies biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheden.

Inmiddels is de gemeente Stichtse Vecht bezig met voorbereidingen voor de integrale herziening van het bestemmingsplan.

Voorloper hiervan is het “Beleidskader Herenweg – Gageldijk e.o. augustus 2011”

In dit beleidskader staat het volgende onder 5.4:

- voor kassen geldt:

sloop 5.000 – 10.000 m ²	1 woning
sloop 10.000 – 20.000 m ²	2 woningen
sloop > 20.000 m ²	3 woningen
- daarnaast is het mogelijk de bedrijfsgebouwen of kassen aan te wenden voor een andere functie, zoals caravanstalling, tuincentrum enzovoorts. Daarbij geldt een bebouwingsreductie van 50%.

Geconcludeerd kan worden dat het project voldoet aan het meest recente gemeentelijke beleid. Op Gageldijk 123 mogen 3 woningen gebouwd worden, maar daar wordt slechts 1 woning gebouwd.

Daarbij worden alle kassen + de loods op Gageldijk 123, gesloopt.

Door de combinatie van beide locaties, wordt aan de eisen van het gemeentelijk beleidskader voldaan.

14. Milieu effecten

In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu-effecten getoetst.

Geluid

In de bestaande situatie is sprake van 2 glastuinbouwbedrijven, van elk 3 ha. Met een intensieve teelt.

Beide bedrijven hebben een forse hoeveelheid aan- en afvoerend verkeer.

In de huidige situatie zijn er voor beide locaties circa 9.200 verkeersbewegingen per jaar.

Hiervan zijn 4.200 bewegingen van vrachtverkeer. Deze bewegingen van het vrachtverkeer verdwijnen geheel.

In de nieuwe situatie vinden circa 8.000 verkeersbewegingen plaats, waarvan de helft met alleen een personenauto omdat de caravan wordt achtergelaten.

In combinatie met het planningsysteem is sprake van een sterke verbetering van de situatie. Met het online planningsysteem kunnen klanten van te voren zien wanneer de caravan gebracht kan worden.

In getallen als volgt:

- het seizoen omvat 8 maanden
- het bedrijf is op zondag gesloten
- effectief is het daarom 208 dagen geopend.
- Om de caravans goed te kunnen verwerken mogen maximaal 3 caravans per uur worden geplaatst.
- Per dag zijn 8 uren beschikbaar.
- Gemiddeld worden per dag 2,5 caravan geplaatst.
- Dat betekent met 20 caravans dat er 40 bewegingen per dag (heen en terug). Met 208 beschikbare dagen zijn dat per jaar 8.320 bewegingen.
- Echter aan het begin en het van het seizoen zijn er minder bewegingen. Daar staat tegenover dat een enkeling zijn caravans in de winter wil halen, bijvoorbeeld bij verkoop. Vandaar dat afgerond wordt uitgegaan van 8.000 bewegingen per jaar.

Per saldo vindt dus een sterke reductie van het aantal verkeersbewegingen plaats.

Dat heeft een positief effect op de akoestische situatie op dit gebied rond de Gageldijk.

Dat effect wordt fors versterkt door het volledig wegvallen van de 4.200 verkeersbewegingen van het vrachtverkeer.

Bovendien vallen de effecten weg, van de activiteiten binnen de inrichting waaronder het lawaai van machines, intern transport, heftrucks e.d. In de huidige situatie zijn dat 4 trekkers en 2 heftrucks. Dat wordt vervangen door 1 minitrekker.

Het project heeft een duidelijk positief effect op de akoestische situatie rondom de Gageldijk.

Bodem

Op beide bedrijven vindt de teelt in de kassen in open grond plaats, er is geen sprake van teelt op substraat. Ondanks alle managementmaatregelen komen residuen van bestrijdingsmiddelen en kunstmest in het milieu.

Het mag duidelijk zijn dat dit niet meer voorkomt in de situatie waarin beide bedrijven worden gesaneerd.

Per saldo zal het beëindigen van de bedrijven positief werken op de bodemkwaliteit.

Voor het bedrijf op Gageldijk 123 is na het verwijderen van de laatste teelt in 2011 een nul situatieonderzoek uitgevoerd. Dat onderzoek is bij de gemeente bekend, conclusie uit het rapport is dat geen overschrijding van waarden is aangetroffen.

Voor de ondergrond van de kassen en het bedrijfsgebouw geldt dat dit weer als agrarische teeltgrond in gebruik genomen wordt. Er vinden geen bouwactiviteiten plaats.

Op het perceel bij nummer 123 zal een nieuwe woning worden opgericht. Wat betreft het planologische deel, deze woning lift mee in de integrale herziening van het bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk (verwachte vaststelling eind 2012) In die fase zal ook een bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Voor Gageldijk 29 geldt dat de omschakeling van slateelt naar caravanstalling in fases wordt uitgevoerd. Deze omschakeling wordt in circa 2 jaar uitgevoerd.

Na deze omschakeling zal een nulsituatieonderzoek worden uitgevoerd.

Luchtkwaliteit

Door het afnemen van de hoeveelheid verkeersbewegingen en het weg vallen van de 4.200 verkeersbewegingen van het vrachtverkeer, neemt de luchtkwaliteit sterk toe.

Water

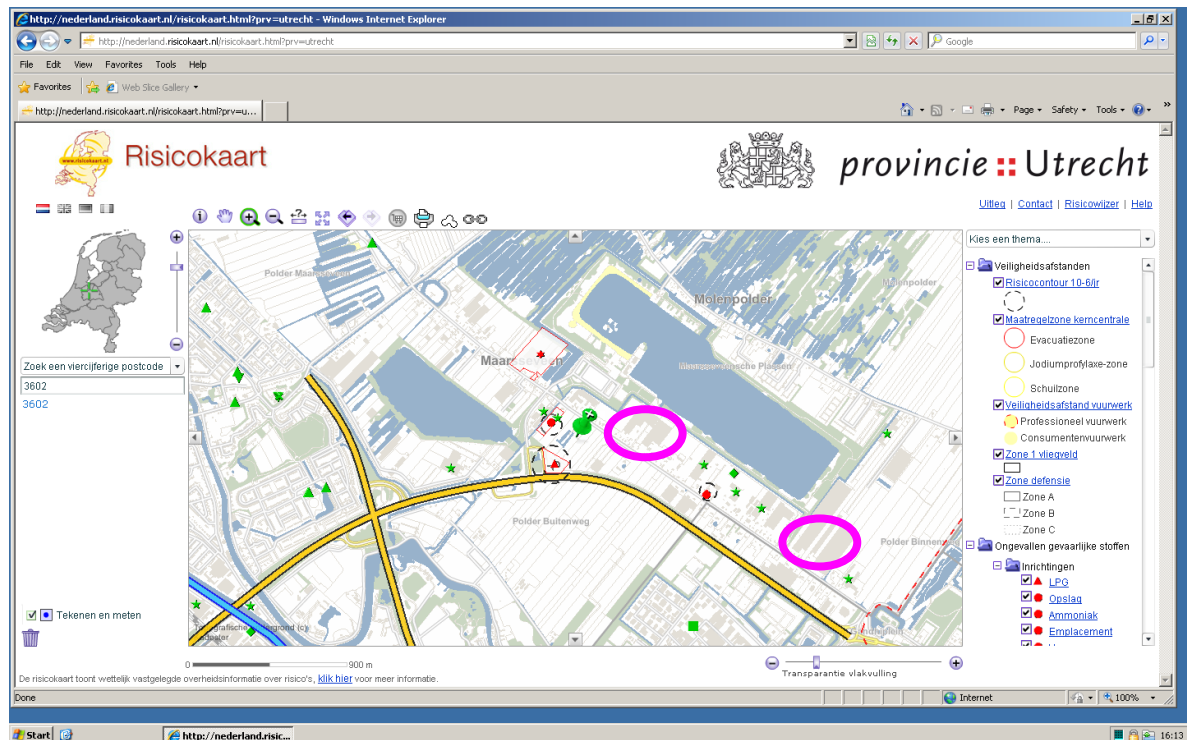
Door het beëindigen van de twee glastuinbouwbedrijven wordt de kans dat residu van kunstmest of bestrijdingsmiddelen in het oppervlaktewater terecht komt tot nul gereduceerd. Per saldo heeft dat een positief effect op de waterkwaliteit.

Flora en Fauna

Door de sloop van de kassen en de bijgebouwen op Gageldijk 123 neemt de hoeveelheid bebouwing af met 29.000 m². Dit betekent dat de flora en fauna uit het gebied meer kans heeft zich te ontwikkelen. Per saldo is de ontwikkeling positief op de in het gebied aanwezige flora en fauna.

15. Externe veiligheid

De provincie Utrecht heeft op haar website de risicokaart gepubliceerd.



De beide locaties zijn met een paarse omranding gemarkeerd. Uit dit beeld blijkt dat in de omgeving van de beide locaties geen inrichtingen aanwezig zijn die het project beïnvloeden.

16. Privaatrechtelijke belemmeringen.

Uit kadastraal onderzoek is gebleken dat alleen op het perceel K 1206 een zakelijk recht ten behoeve van gemeentelijke nutsvoorzieningen is gevestigd. Dit beïnvloedt de sloop van de kassen en de bouw van een nieuwe woning echter niet.

Voor het overige zijn beide initiatiefnemers geen gevestigde zakelijke rechten bekend.

17. Planschaderisico analyse

Voor wat betreft de locatie Gageldijk 29 gaat het om verandering van gebruik van agrarisch naar caravanstalling zonder bouwactiviteiten.

Bij Gageldijk 123 gaat het om het slopen van 29.000 m² kas en bedrijfsgebouwen, waarna 1 woning wordt teruggebouwd.

Uit een eerste inventarisatie is gebleken dat de kans op planschade nihil is.

18. Overleg met de waterbeheerder

Op Gageldijk 123 wordt 29.000 m² aan bebouwing gesloopt. Uit het oogpunt van beheer van oppervlaktewater is dat een positieve ontwikkeling omdat met de sloop ook de bodemafsluitende bebouwing verdwijnt. Het buffervermogen voor oppervlaktewater in het gebied neemt toe waardoor de kans op wateroverlast vermindert.

Voor de situatie aan de Gageldijk 29 verandert er niets. De hoeveelheid bebouwing blijft gelijk.

Per saldo is sprake van een positieve ontwikkeling om die reden is geen concreet overleg geweest met de waterbeheerder.

19. Onderzoek naar cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Bij Gageldijk 123 wordt 29.000 m² bebouwing gesloopt. De extra woning komt tussen de bestaande woningen 123 en 123a in. Dat terrein is nu als erf in gebruik, het betreft dus geroerde grond. Met de bouw van de woning bestaat geen kans op versterking van cultuurhistorische waarden omdat geen maagdelijk terrein wordt gebruikt.

Voor wat betreft Gageldijk 29 is dit aspect niet aan de orde omdat geen bouwactiviteiten plaatsvinden.

Het aspect landschappelijke waarden is reeds behandeld in hoofdstuk 5 en 7 en behoeft geen verdere bespreking.