

Buro SRO B.V.

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Telefoon: 030-2679198

BTW nummer: NL8187.16.071.B01

KvK nummer: 30232281

IBAN: NL44RABO0142154024

**STEDENBOUWKUNDIG ADVIES
ZOGWETERINGLAAN - GAGELDIJK | MAARSSSEN**

datum: 26 november 2020
projectmedewerker Jeroen van Nuland - Eline Kuijper
t.a.v.: Gemeente Stichtse Vecht

Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van twee percelen in Maarssen. Op het perceel achter de Gageldijk 119b was een kassencomplex gelegen. De bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn gestopt en de kassen zijn inmiddels gesloopt. De eigenaar wil gebruik maken van de ruimte voor ruimte regeling en voor de sloop van de kassen een compensatiewoning bouwen. Er zijn meerdere redenen waarom het terugbouwen van de compensatiewoning op deze locatie niet wenselijk is. De voorgestelde locatie voor de compensatie woning is een ander perceel in Maarssen waar de initiatiefnemer ook eigenaar van is. Dit is het perceel aan de Zogweteringlaan ten noordwesten van nr. 2. De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsplannen, waardoor een herziening van de bestemmingsplannen noodzakelijk is.

Door initiatiefnemer is voor de ontwikkeling een herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Op 2 april 2019 heeft de gemeenteraad van Stichtse Vecht besloten het bestemmingsplan Zogwetering ong. (naast 2) niet vast te stellen. Tegen dit besluit om niet vast te stellen is door de initiatiefnemer beroep ingesteld bij de Raad van State. In de uitspraak van 5 augustus 2020 heeft de Raad van State het besluit van de gemeenteraad vernietigd. De Raad van State is van oordeel dat de raad van de gemeente Stichtse Vecht bij zijn weigeringsbesluit niet overtuigend gemotiveerd heeft waarom de ruimtelijke verbetering op de oude locatie, die wordt bereikt met de sloop van de kassen, minder belangrijk is dan de gestelde nadelen van een nieuwe woning op de beoogde locatie.

De gemeente Stichtse Vecht heeft buro SRO gevraagd de ruimtelijke kwaliteitsverbetering zoals deze aan de Gageldijk ontstaat te wegen tegen de negatieve effecten van de bouw van een woning aan de Zogweteringlaan. Deze notitie daarmee in op de ruimtelijke verbetering van het perceel aan de Gageldijk en de beoogde ontwikkeling aan de Zogweteringlaan. Een belangrijke vraag hierbij is of er de ruimtelijke kwaliteit per saldo wordt verbeterd met deze ontwikkeling.

Buro SRO geeft met deze notitie advies of de ontwikkeling op het perceel aan de Zogweteringlaan een geschikte locatie is voor de compensatiewoning en of er voldoende ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd met het slopen van de kassen die de bouw van de compensatiewoning aan de Zogweteringlaan rechtvaardigt.

Ligging plangebieden

De onderstaande afbeelding laat de locatie aan de Gageldijk en de Zogweteringlaan zien. Beide locaties zijn gelegen binnen de gemeente Stichtse Vecht en in eigendom van de initiatiefnemer.



Bovenstaande afbeelding geeft de percelen aan die circa 5 km van elkaar liggen.

Aan de noordwestzijde het perceel aan de Zogweteringlaan, aan de oostzijde het perceel achter Gageldijk 119b.

Omschrijving plangebied

Kassen aan de Gageldijk, Maarssen

Op het perceel achter de Gageldijk 119b heeft tot 2017 een kassencomplex gestaan van circa 6.100 m². Deze kassen lagen in het agrarisch gebied van Maarssen, in de tweede lijn achter lintbebouwing van burgerwoningen. De kassen zijn in december 2017 gesaneerd.



Zicht op de locatie Gageldijk 119b (bron: googlemaps)

Perceel langs de Zogweteringlaan, Maarssen

Aan de westzijde op de kaart is het perceel aangegeven van de beoogde planlocatie voor de realisatie van een nieuwbouwwoning als compensatiewoning voor de 6.100m² aan gesloopte kassen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling. Het perceel ligt ten noorden van de bebouwingsrand van Maarssen. Het plangebied ligt in het landelijk gebied van Maarssen en valt buiten de rode contour van de provincie Utrecht.



Zicht op de Zogweteringlaan ong. naast nummer 2 (bron: googlemaps)

Ruimte voor Ruimte regeling

De ruimte voor ruimte regeling is opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten. Met de sloop van bepaalde oppervlaktes aan bebouwing krijgt het buitengebied meer openheid, in ruil daarvoor kan de sloop van de bebouwing gecompenseerd worden door de bouw van een burgerwoning. Uitgangspunt is dat de nieuwbouw plaatsvindt op locatie zelf. Hier kan van afgeweken worden indien de situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.11 onder c).

Met voorgestelde plannen is voldaan aan voldoende m² sloop van het kassencomplex om een compensatie woning te mogen bouwen. Er is immers 6.100 m² gesloopt, voor de ruimte voor ruimte regeling is 5.000 m² sloop van kassen voldoende om één woning te mogen terugbouwen.

Initiatiefnemer en eigenaar van het perceel waar de kassen hebben gestaan heeft ook het perceel in eigendom aan de Zogweteringlaan naast nr. 2. Zijn wens is om hier de compensatiewoning te realiseren. In lijn met het bepaalde in artikel 3.11 onder c van de provinciale verordening moet daarmee beoordeeld worden op die situering van de woning aan de Zogweteringlaan tot een verbeterde ruimtelijke kwaliteit leidt ten opzichte van de situering van een woning aan de Gageldijk.

In de toelichting op artikel 3.11 onder c van de provinciale verordening is terug te lezen dat: *een woning op een andere plek kan worden gebouwd, als aangetoond wordt dat een andere locatie in het landelijk gebied (bijvoorbeeld in de kernrandzone) aanmerkelijk meer zou bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarvan is sprake als bijvoorbeeld als realisering van de extra woning op die andere locatie een grote bijdrage levert aan het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsstructuur of aan versterking van het landschap.*

Stedenbouwkundig en landschappelijke analyse

Verbetering aan de Gageldijk

Met de sloop van de kassen wordt de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied verbeterd door middel van het creëren van meer openheid. Op de plek van de kassen wordt weide teruggebracht. Dit past binnen het beeldkwaliteitsplan wat opgesteld is voor deze zone. De kassen stonden achter de bestaande bebouwing van de woningen aan de Gageldijk. De vorm van de kassen was smal en lang passend in de rechtlijnige verkavelingsstructuur van dit uitgestrekte landelijk gebied.

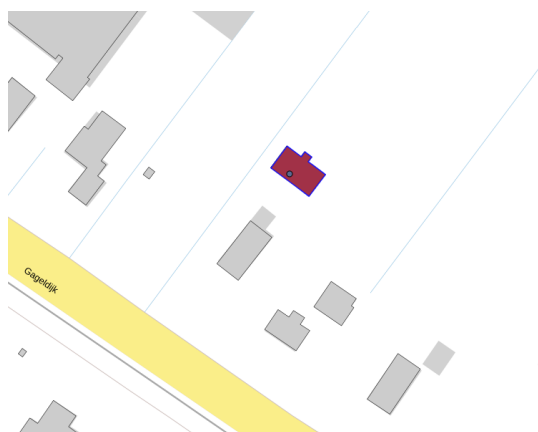
Het bebouwingslint aan deze zijde van de gageldijk is dicht, er is ter hoogte van 119b geen zicht mogelijk naar het achterliggende landschap. Aan de zuidoostzijde van het perceel is wel een open weiland waar er zicht mogelijk is naar het achterliggende landschap. Vanaf de openbare weg was er vanaf deze plek wel zicht op de kassen vanuit een bepaalde hoek. Door de ligging van de kassen, ten opzichte van de doorzichtlocatie, deden deze in mindere mate afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit omdat deze kassen niet direct zichtlijnen of de ervaring van het open veenweidelandschap wegnam.



Bovenstaande afbeelding toont de gesaneerde kassen (gearceerd gebied), de lijn van de bebouwing en de zichtlijnen vanaf het open perceel aan de zuidzijde van de kassen.

In paragraaf 3.1 van de plantoelichting is een beschrijving opgenomen van de 'saneringslocatie'. Hier is gesteld dat de realisatie van een woning op locatie niet wenselijk is omdat het kas-sencomplex in de tweedelijns bebouwing gelegen is en er niet voldoende ruimte is voor een passende situering van een woning.

Op verschillende plekken aan de Gageldijk is bebouwing in de tweede lijn aanwezig. Met een eventuele toevoeging van een woning in de tweede lijn wordt geen nieuwe situatie geïntro-duceerd. De onderstaande afbeelding maakt dit inzichtelijk.



Bestaande bebouwing in de tweede lijn (bron: bagviewer.kadaster.nl)

Dat niet voldoende ruimte zou zijn voor passende situering van de woning is niet nader gemo-tiveerd.

Conclusie

De gewenste openheid is hier weliswaar verbeterd maar door de huidige bebouwing en opgaand groen langs de Gageldijk is dit nauwelijks waarneembaar en beleefbaar vanaf het openbare gebied. Hierdoor is de waarde van het saneren van de kassen in mindere mate een verbetering voor de ruimtelijke kwaliteit.

Nieuwe woning aan de Zogweteringlaan

Het perceel aan de Zogweteringlaan is nu een open veld tussen groene en bebouwde percelen. De grenzen van het perceel worden gevormd door brede sloten. Aan de voorzijde loopt de Zogwetering. Aan de achterzijde grenst de Wilgen Plas wat onderdeel uitmaakt van een recreatiegebied. Karakteristiek is de verkavelingsrichting (oost – west) deze worden gekenmerkt door lange kavels en de begeleidende slotenstructuur, passen bij de open veenweide en het cope-ontginningslandschap. Juist door de afwisseling van open en bebouwd gebied is dit cultuurhistorische landschap nog goed af te lezen.

De langwerpige kavels worden benadrukt door de sloten, beplanting en het zicht over de veenweiden. Het open perceel aan de Zogweteringlaan is een belangrijk onderdeel van de openheid aan deze zijde van de laan. Hier opent het landschap zich en is er zicht onder de bestaande laanstructuur door over het open veld richting de Wilgen Plas. De openheid is juist hier belangrijk in contrast met de dichte bebouwing van de rand van Maarssen aan de westzijde. Door het behoud van dit stuk open landschap behoudt Maarssen zijn landschappelijke identiteit en de relatie met de cultuurhistorie van de legakkers en de watergangen.

Aangetoond moet worden dat de situering van de woning op deze locatie aanmerkelijk meer bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit dan de bouw van een woning aan de Gageldijk. De maatregeling zoals voorgesteld in het inrichtingsplan zien erop de negatieve effecten van deze locatie als bouwlocatie te verzachten. Zo is in paragraaf 3.2 van de plantoelichting terug te lezen dat:

“Om de nieuwe bebouwing een ruimtelijke eenheid te laten vormen worden erfgronden sterker benadrukt in vorm van lijnvormige beplantingselementen. Hiermee wordt de visuele invloed op de omgeving beperkt.”

en:

“De woning wordt bewust niet direct aan de weg gesitueerd. Het is gewenst om het landschap (groen) aan de noordoostzijde van de weg te behouden. Hierdoor zal minder sprake zijn van wandwerking. Door de woning centraal op het perceel te situeren zal de impact op de beleving en ruimtelijke kwaliteit worden beperkt.”

Op basis van de bovenstaande tekstdelen kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit aan de Zogwetering. De voorgestelde inpassingsmaatregelen zorgen enkel voor een vermindering of afzwakking van de negatieve effecten zoals de ‘visuele werking’ en de ‘wandwerking’.

Met de bouw van een woning op dit perceel worden de bestaande woningen en de tussenliggende nieuwe woning aan elkaar verbonden als één bebouwingslint. Hiermee verdwijnt de openheid en het zicht over de weide. De navolgende afbeelding maakt dit inzichtelijk.



Nieuwe situatie (bron: bestemmingsplan Zogweteringlaan ong. (naast nr. 2)

Het behoud van de bestaande watergangen, aan weerszijde van het perceel, zoals voorgesteld in het ruimtelijke kwaliteitsplan (d.d. 14-7- 2017 Buro Stad+Land), is onvoldoende om het open landschap en de landschapsstructuur te blijven ervaren.



Bovenstaande afbeelding toont het plangebied aan de Zogweteringlaan (zwarte stippellijn en de bestaande zichtlijnen over het landschap (rood gestippeld).

De locatie aan de Zogweteringlaan ong. naast nummer 2 is cultuurhistorisch ook van waarde. Al decennia lang is het gebiedje als open landschapselement duidelijk herkenbaar in het landschap. Onderstaande afbeeldingen maken dit inzichtelijk. Het beoogde plan doet hieraan afbreuk



Conclusie

Het saneren van de kassen aan de Gageldijk heeft kwaliteitswinst opgeleverd maar door de ligging achter de bestaande bebouwing is deze kwaliteitswinst te kwalificeren als beperkt.

Met de bouw van een nieuwe woning aan de Zogweteringlaan komt een waardevol en karakteristiek stukje open landschap te vervallen. Het perceel is cultuurhistorisch en landschappelijk van belang en passend binnen de landschapsstructuren. Hierdoor is er sprake van forse ruimtelijke kwaliteitsverlies wanneer dit verloren gaat. Het plan voorziet weliswaar in de toevoeging van landschappelijke kwaliteiten maar, zoals ook terug te lezen is in het bestemmingsplan, zorgen deze toevoegingen alleen voor een verzachting van de negatieve effecten aan de Zogweteringlaan en wordt hiermee geen extra kwaliteitswinst geboekt.

Geconcludeerd moet worden dat de kwaliteitswinst die met de sloop van kassen aan de Gageldijk wordt bereikt niet in verhouding staat tot de landschappelijke verslechtering die optreedt aan de Zogweteringlaan. Met dit initiatief is er, per saldo, geen sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Van een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zoals vereist in de provinciale verordening is geenszins sprake. Alles overwegende voldoet het plan niet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Geadviseerd wordt het 'bouwrecht' van één woning elders binnen de gemeente te faciliteren.