

Aangevulde Afwegingsmatrix locatie MFC (bij dorpswoonvisie Hagestein)

Locatie MFC	Stuwruiters	Boomgaard	In begrijpelijk Nederlands
eigendom	Particulier. Meerdere particuliere eigenaren	Particulier Één particuliere eigenaar (Lekstede, die al jaren aangeeft een dergelijke voorziening te willen bouwen op die locatie) Dat kan de snelheid in het proces sterk bevorderen	Op locatie Boomgaard kan sneller gebouwd worden
Planologische kansen en risico's	Bestemmingsplan wijziging nodig, maar is in strijd met overig planologisch beleid In afwijking van beleidsafspraken is een duidelijke afgrenzing stedelijk/landelijk gebied niet meer mogelijk ivm bouwvolume aansluitend aan Gaasperwaard Aandacht voor contouren en mogelijke geluidsbelasting op de gevel vanuit Gaasperwaard (afstand i.r.t. milieucategorie Gaasperwaard). (Als je buiten de contour van Gaasperwaard wilt blijven, kom je mogelijk terecht in enkele particuliere gronden/tuinen, die grenzen aan de locatie Stuwruiters).	Bestemmingsplan wijziging nodig, maar wijkt beperkt af van overig planologisch beleid Conform beleidsafspraken is duidelijke afgrenzing stedelijk/landelijk gebied aanwezig Nvt bij locatie Boomgaard	Op locatie Boomgaard zijn minder planologische risico's, want het is meer in overeenstemming met overige planologisch beleid (ontwerp omgevingsvisie VHL, kernrandzonebeleid provincie Utrecht, voorgaande dorpsvisie Hagestein) Op locatie Boomgaard zijn geen risico's vanuit contour bedrijfsterreinen

Ruimtelijke kwaliteit	MFC ligt buiten de dorpskern (is nl buiten de dorpscontour) en daardoor geen aansluiting op bewoonde dorpskern. Dus ook de weekmarkt en dorpshuis liggen buiten het dorp. Dit kan dus nooit het hart van het dorp worden zoals beoogd in de dorpswoonvisie. MFC kan geen verbinding leggen met groene omgeving, (want die wordt volgebouwd) Meer geluidsoverlast vanaf snelwegen op de gevel van de school, Bso, schoolplein e.d. De hoogte van het te bouwen MFC (8-10 meter) is sterk afwijkend van het huidige landelijke gebied en de omliggende bebouwing van Hagestein (goothoogte circa 3 meter) Het afmaken van het dorpslint aan de Biezenweg	MFC ligt centraler in het dorp Parkeerruimte blijft (buiten de schooluren) beschikbaar voor inwoners van de dorpskern in de nabijheid van hun huis (anders dreigt een tekort aan parkeerruimte). Het MFC kan een verbinding leggen met de groene omgeving Geen geluidsoverlast vanaf snelwegen Voldoende ruimte om MFC te bouwen (zelfs met één boulaag). Verder is er minder omliggende bebouwing. De bebouwing aan de overzijde van de straat heeft grotendeels al twee bouwlagen. Het maken van een dorpslint langs de Vogelenzangseweg	Op locatie Boomgaard kan MFC wel uitgroeien tot hart van het dorp Hagestein Op locatie Boomgaard blijft meer parkeerruimte beschikbaar vlakbij de dorpskern Op locatie Boomgaard is meer verbinding met groene buitenruimte mogelijk Locatie Boomgaard is rustiger/stiller, want geen geluidsoverlast vanaf snelwegen Een MFC met één of twee bouwlagen is ruimtelijk beter inpasbaar op de locatie Boomgaard Geen verschil tussen locaties
Verkeersveiligheid en -ontsluiting	Nieuwe verbinding vanaf de rotonde bij de Hoefslag, waardoor Hoef en Haag met de	Verkeersbewegingen vanuit Hoef en Haag gaan nog steeds door Hagestein heen.	Locatie Stuwruiters zorgt voor meer verkeersgevaarlijke situaties voor kinderen die per

	auto goed bereikbaar is en dit verkeer niet door Hagestein hoeft. Langzaam verkeersverbinding vanaf de Biezenweg naar MFC, veroorzaakt meer vermenging van gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer op de Biezenweg, Lange Dreef en Dorpsstraat. Hierdoor ontstaan toenemend verkeergevaarlijke situaties (op deze wegen van 4 a- 4½ meter breed) en op de kruising van deze wegen. Met name op de smalle Lange Dreef moeten de schoolkinderen tegen de stroom auto's in rijden, waarbij nauwelijks plek over is voor de fietsende kinderen. Zowel op de Biezenweg als op de Lange Dreef wordt door autoverkeer (en vrachtverkeer) vaak veel te hard gereden (i.p.v. 30 km/uur)	(of verplichten om met auto via Vogelenzangseweg naar MFC te rijden) (nu al aangeduid als schoolroute) De huidige fietsstraat (Hoevenweg) vanuit Hoef en Haag ligt aan deze locatie, waardoor het fietsverkeer hier veilig en goed gebruik van kan blijven maken Vogelenzangseweg heeft veel breedte beschikbaar (tot 11 meter) en heeft al een vrijliggend voetpad.	fiets of lopend naar school gaan Locatie Boomgaard is veiliger voor kinderen die per fiets of lopend naar school gaan Op locatie Boomgaard biedt verbreding Vogelenzangseweg ook mogelijkheden om kinderen veilig per auto naar school te brengen en door ouders via (nu al) aanbevolen schoolroute te laten rijden (=auto's rijden niet dwars door dorp). (Of door een nog te realiseren nieuwe dorpsontsluitingsweg).
Relatie recreatief gebied	Weinig relatie met de recreatie in de omgeving. Bovendien blijft van het aanwezige groen weinig over.	Aantrekkelijke ligging t.o.v. recreatieplas Everstein en het Hagesteinse bos. De relatie tussen het MFC en de	Locatie Boomgaard biedt extra mogelijkheden voor school, dorpshuis en gebruikers sportzaal om relatie te leggen

		recreatie wordt versterkt (en biedt extra mogelijkheden) (m.n. van belang voor de school en het dorpshuis).	met buitenruimte (recreatieplas Everstein en Hagesteinse bos)
Financiële haalbaarheid	Grotere financiële uitdaging als de locatie in de Boomgaard Veel duurder dan andere locatie	Minder grote financiële uitdaging als de locatie de Stuwruiters Veel goedkoper dan andere locatie	Minder financiële risico's op locatie Boomgaard Op locatie Boomgaard is een MFC veel goedkoper te realiseren
Financiële risico's	Op relatief korte afstand zijn veel oudere (en ook nieuwere) huizen op staal gefundeerd en niet onderheid. Er is een aanzienlijk risico op schade aan deze huizen en bijgebouwen als MFC op locatie stuwruiters gebouwd wordt. Aandacht voor afstand tot particuliere woningen en tuinen (incl nieuw te bouwen woningen) ivm (geluids)overlast overdag, avonden en weekenden. Ook de hoogte van het bouwblok (9 á 10 meter) en forse schaduwwerking en verlies van privacy door buitenramen) zal tot weerstand leiden. Bovendien bevat het MFC ook een horecalocatie → daarvoor zijn extra vereisten om	Er zijn enkele oudere huizen, maar veelal recente huizen die onderheid zijn, waardoor er minder risico op schade is bij de bouw van een MFC In mindere mate nodig, door grotere afstanden tot woningen (en tuinen e.d.)	Bij locatie Boomgaard is minder risico op schade aan omliggende bebouwing door bouw van een MFC Op locatie Boomgaard is minder overlast voor omgeving vanuit schoolplein en horecafunctie, want er zijn minder aangrenzende woningen en op grotere afstand.

	overlast te voorkomen. Doordat dit grote bouwblok tegen de grenzen van omliggende tuinen en woningen gebouwd moet worden (om buiten de milieucontouren van het bedrijventerrein Gaasperwaard te blijven) is de kans op bezwaar- en gerechtelijke procedures groot en ook het risico op planschadeclaims is aanzienlijk.	Deze problemen spelen in veel mindere mate, vanwege de grotere afstanden tot woningen e.d. en sowieso is er minder bebouwing in de omgeving.	Bij locatie Boomgaard is minder kans op steekhoudende bezwaarprocedures en planschadeclaims
Nieuwe locatie voor Stuwruiters?	Op hetzelfde terrein (met ook nog een binnenbak = nog een groot gebouw/bouwvolume erbij), waardoor er geen sprake meer is van een overgang van stedelijk gebied naar landelijk gebied. Daarmee voldoet het niet aan de eisen van het provinciale kernrandzonebeleid en de ontwerp omgevingsvisie	nvt	Op locatie Boomgaard is geen dure uitkoop van ruitersportvereniging nodig en geen lastig te vinden nieuwe locatie voor ruitersportvereniging nodig en geen gedoe over de door ruitersportvereniging gewenste overdekte paardenbak nodig
Conclusie	Gezien bovenstaande is de locatie Stuwruiters geen adequate locatie voor vestiging van een MFC met daarin een school, BSO, sportzaal en dorpshuis/horeca.	Locatie Boomgaard is een betere locatie voor de vestiging van een MFC, waarbij minder belemmeringen zijn, meer kansen zijn en veel goedkoper is.	

Een oneigenlijk argument

Het-dreigende tekort aan binnensportaccomodaties in VHL moet NIET in kleine kernen opgevangen worden, maar in stedelijke kernen. Zo staat het beschreven in de 'Ontwerp omgevingsvisie VHL: bijdragen aan regionale opgaven'. Er is in Vianen genoeg ruimte voor (desnoods op Gaasperwaard), maar dat is waarschijnlijk niet nodig want in Lexmond is men toch al bezig om de bestaande gymzaal uit te breiden tot een sporthal. En dat ligt dicht bij Helsdingen, wat nu (over)vol schijnt te zijn. Ook Helsdingen heeft dit per brief aan de gemeente laten weten (zie deze brief in Ibabs).

Toezeggingen uit het verleden

Bij de bouw van Gaasperwaard 1 was al een toezegging gedaan van een 'Robuuste groene zone' tussen Gaasperwaard en Hagestein (3 rijen groen hoog en laag, waardoor zicht op Gaasperwaard onttrokken zou worden). Ook zou aan de rand van Gaasperwaard lagere bouwhoogtes gehanteerd worden.

Desondanks is er recent een relatief hoog gebouw aan de rand neergezet, wat vanwege de zwarte kleur ook nog eens extra lomp oogt.

De robuuste groene zone is er nooit gekomen. Het is uiteindelijk slechts één armetierig rijtje kleine boompjes geworden. Dat onttrekt nu al niet de huidige bebouwing van Gaasperwaard aan het zicht vanuit Hagestein. Als daar tussenin nu een MFC gebouwd wordt op de locatie van de Stuwruiters dan is er helemaal niets meer over van een robuuste groene scheidingszone tussen Gaasperwaard en Hagestein. Zeker als dan ook nog een overdekte paardenbak gebouwd wordt verderop in dit terrein, dan is het een feit dat Vianen en Hagestein aan elkaar vastgegroeid zijn. Zelfs de provincie waarschuwt de gemeente Vijfheerenlanden ervoor dat bij Gaasperwaard (3) een zorgvuldige landschappelijke invulling belangrijk is met daarin een gedragen groene afscheiding naar Hagestein om zodoende goed rekening te houden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van dit gebied en het dorp. Een MFC op locatie Stuwruiters verstoort de groene bufferzone tussen Gaasperwaard en Hagestein in ernstige mate. De beloofde robuuste groene zone wordt dan grotendeels bebouwd. Soms al direct vanaf de erfscheiding van achtertuinen van sommige omwonenden. Houd svp ook rekening met deze inwoners? (zie meegestuurde foto's met schets van bouwvolume op locatie [4500 m² BVO]).

Verkeerstellingen

De verkeerstellingen uit het verleden zijn verdeeld in vier perioden: werkdagen 7-9, werkdagen overig, weekenddagen 7-9, weekenddagen overig. Daarmee geven zij geen goed beeld van piekbelastingen rondom de aanvangstijden van de school. Want de problemen doen zich juist voor op enkele piekdagen (zoals de dinsdag) en op de dagen dat de A2/A27 vol met file staat. Er vind dus een vertekening plaats: een gemiddelde over 5 dagen, waarbij de rustige dagen (woensdag en vrijdag) ervoor zorgen dat de piekbelasting niet zichtbaar wordt. Bovendien zijn met name de tijden rond de aanvang van de school van belang: dat is nl het moment dat de kinderen naar school wandelen/fietsen e.d.

Realiseer u alstublieft dat een dergelijke verkeerssituatie ook gevaarlijk is voor schoolgaande kinderen, als die situatie niet dagelijks voorkomt. Ook slechts één verkeersongeluk met een kind dat fietsend naar school gaat, heeft veel impact voor het kind, de school, en ook voor een heel dorp (zeker op de schaal van Hagestein). U wilt dat toch niet op uw geweten hebben? Het zal uw eigen kind of kleinkind maar zijn.