

Bestemmingsplan Wickengaard

bestemmingsplan voor vaststelling

Gemeente Houten

10 maart 2021

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Voorgeschiedenis	3
1.3 Ligging plangebied	3
1.4 Beschrijving van geldende bestemmingsplan	5
1.5 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	7
2.1 Landschappelijke en cultuurhistorische analyse	7
2.2 Ruimtelijke structuur	10
2.3 Functionele structuur	10
2.4 Infrastructuur en parkeren	11
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	13
3.1 Randvoorwaarden plan Wickenggaard	13
3.2 Kernwaarden vertaald naar de verkaveling	13
3.3 Het plan	14
3.4 Beeldkwaliteit	18
3.5 Duurzaamheid	19
Hoofdstuk 4 Beleid	20
4.1 Rijksbeleid	20
4.2 Provinciaal beleid	23
4.3 Gemeentelijk beleid	25
4.4 Woningbouwbeleid op het Eiland van Schalkwijk	29
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	30
5.1 Archeologie	30
5.2 Landschap en cultuurhistorie	30
5.3 Bodem	34
5.4 Ecologie	34
5.5 Verkeer en parkeren	34
5.6 Luchtkwaliteit	37
5.7 Water	38
5.8 Geluid	38
5.9 Trillingshinder	39
5.10 Externe veiligheid	39
5.11 Kabels en leidingen	41
5.12 Bedrijven en milieuzonering	41
5.13 Spuitzones	41
5.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	41
Hoofdstuk 6 Beschrijving planvorm en bestemmingsplanregels	43
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	46
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
7.2 Economische uitvoerbaarheid	47

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ontwikkelaar Dura Vermeer BV en de eigenaar van de boomgaard hebben de gemeente Houten om medewerking gevraagd voor de realisatie van het voorliggende woningbouwplan voor 33 woningen. Al vanaf 1997 wordt er over woningbouw binnen dit plangebied, bekend als Wickenggaard. De realisatie van deze woningen wordt door het geldende bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Daarom is onderhavig bestemmingsplan noodzakelijk.

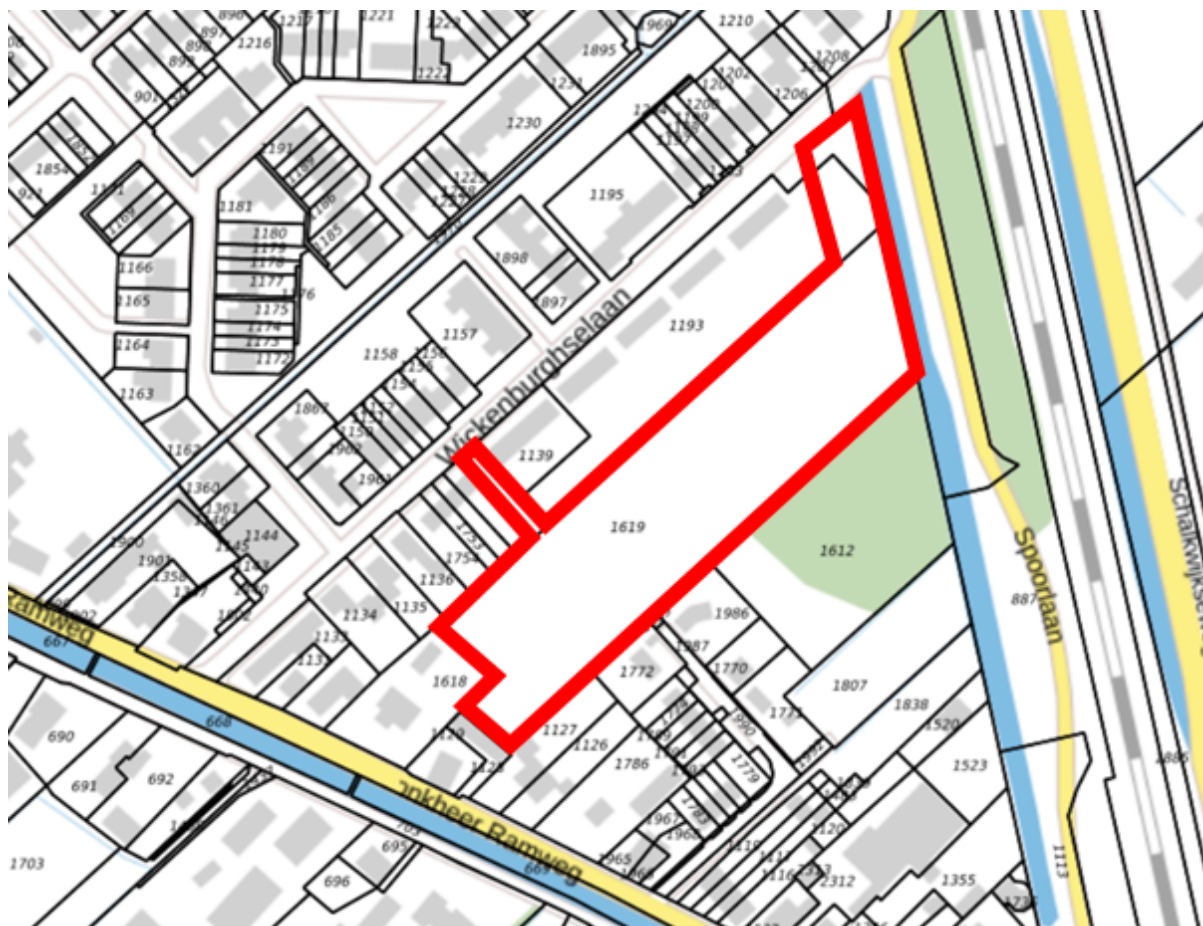
Met de realisatie van de locatie Wickenggaard wil de gemeente uitvoering geven aan haar woningbouwprogramma. Zowel in de woonvisie als in de structuurvisie is vastgelegd dat om te kunnen bouwen alle locaties binnen de bestaande rode contouren moeten worden benut.

1.2 Voorgeschiedenis

Het plangebied omvat het terrein van de voormalige perenboomgaard Wickenggaard. De grond is particulier eigendom en wordt verpacht. Zowel de eigenaar als de pachter zijn inmiddels op leeftijd. Het in stand houden van de perenboomgaard is geen optie: de locatie is te klein om rendabel te kunnen zijn en door de ligging midden in het dorp zorgen spuitzones voor problemen. De perenboomgaard heeft geen toekomst.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft het terrein van de voormalige boomgaard Wickenggaard te Schalkwijk in de gemeente Houten. Het plangebied is kadastraal bekend onder nummer HTN04-I-1619, ook vallen delen van het perceel HTN04-I-1193 en HTN04-I-1158 binnen het plangebied ten behoeve van de auto- en langzaamverkeer ontsluitingen.



Afbeelding 1.1: kadastrale gegevens

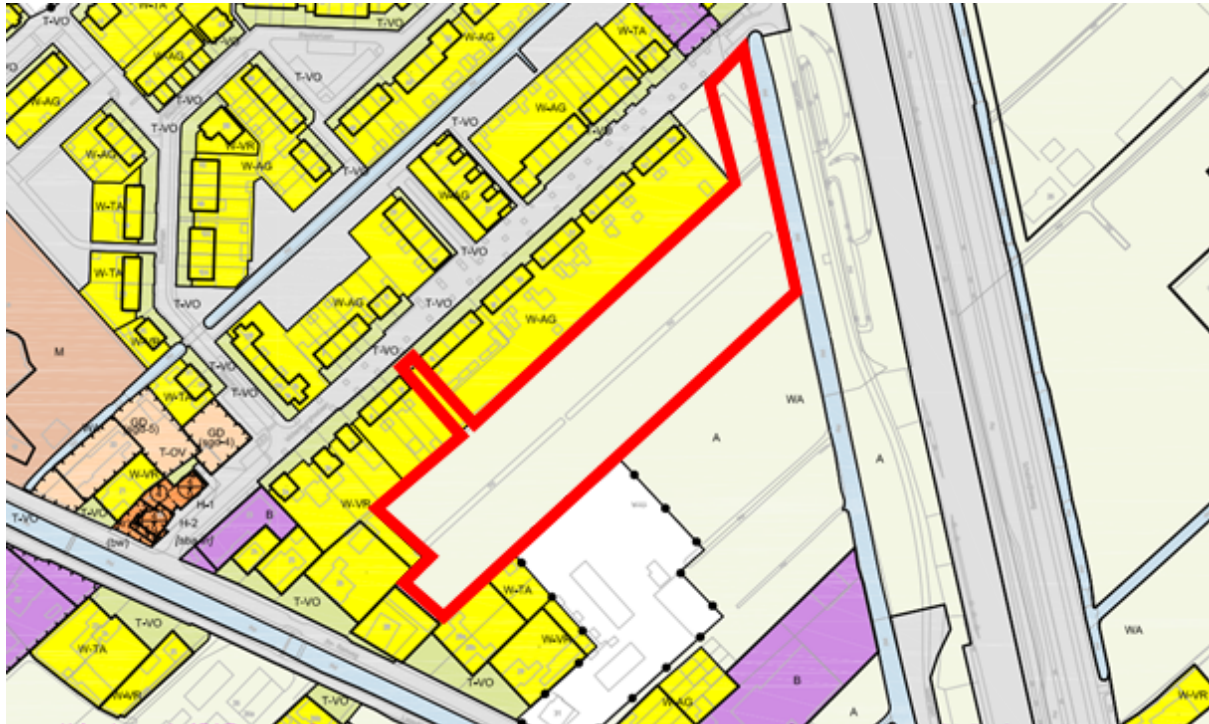
De te ontwikkelen locatie is gelegen tussen de Spoorlaan in het noorden, de achterzijde van de woonbebouwing aan de Wickenburghselaan in het oosten en de Jonkheer Ramweg in het zuiden en een bosschage in het westen.



Afbeelding 1.2: ligging plangebied

1.4 Beschrijving van geldende bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk', zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 30 augustus 2017. In dit plan valt de locatie, evenals de gronden in het noordoosten van het plangebied, onder de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap 2'.



Afbeelding 1.3: geldend bestemmingsplan, projectlocatie rood omlijnd

Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch' zijn de gronden bestemd zijn voor het uitoefenen van grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten, fruitteelt en het behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke en cultuurhistorische waarden, bestaande uit de openheid van het gebied en het verkavelingspatroon.

De dubbelbestemming 'Waarde - landschap 2' is bedoeld voor het behoud, versterking en ontwikkeling van de waarden die samenhangen met het karakteristiek landschap van de komgronden ten noorden van Schalkwijk en Tull en 't Waal, te weten:

- copeverkaveling (110 m breed, 1.250 m lang) op hoger gelegen komgronden;
- karakteristieke wilgenbeplanting langs het Amsterdam Rijnkanaal en de Schalkwijkse Wetering;
- diepe doorzichten vanuit de komgronden ten noorden van Tull en 't Waal over de gehele diepte van de polder tot aan het Amsterdam-Rijnkanaal.
- karakteristieke elementen uit de Hollandse Waterlinie zoals het Werk aan de Waalse Wetering en het inundatiekanaal;
- naast gebruik als weiland worden de hoger gelegen komgronden tevens gebruikt ten behoeve van fruitteelt, hetgeen een meer beschermt beeld geeft.

Deze dubbelbestemming 'Waarde - Landschap 2' is voor de onderhavige planontwikkeling niet relevant, omdat vier van de vijf genoemde karakteristieken zich op dit perceel niet voordoen en daarop ook niet van invloed zijn:

- het betreft geen perceel dat voldoen aan de genoemde maatvoering;
- het perceel is niet gelegen langs het Amsterdam Rijnkanaal en de Schalkwijkse Wetering en er is op het perceel geen karakteristieke wilgenbeplanting;
- ter plaatse is geen sprake van diepe doorzichten vanwege de omliggende bestaande bebouwing, de spoorlijn en de begroeiing;
- het perceel maakt geen deel uit van de karakteristieke elementen uit de Hollandse Waterlinie;

De vijfde karakteristiek is wel aan de orde, te weten het gebruik ten behoeve van fruitteelt dat een meer

beschut beeld geeft. Echter, zowel de eigenaar als de pachter zijn inmiddels op leeftijd. Het in stand houden van de perenboomgaard is geen optie: de locatie is te klein om rendabel te kunnen zijn en door de ligging midden in het dorp zorgen spuitzones voor problemen. De perenboomgaard heeft geen toekomst. De dubbelbestemming kan niet voorzien in het voortbestaan van de perenboomgaard.

De woningbouwontwikkeling past niet in het geldende juridisch-planologische kader. Om die reden is het nodig een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Aangrenzende bestemmingen

De gronden ten westen, zuiden en zuidoosten van de locatie zijn bestemd als 'Wonen - Aaneengebouwd', 'Wonen - Vrijstaand' en 'Wonen - Twee-aaneen' met een dubbelbestemming 'Waarde - Landschap 1'. Dat wil zeggen dat hier respectievelijk rijtjes-, vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen zijn toegestaan, bedoeld voor zelfstandig wonen en beroepen- en bedrijven-aan-huis met inbegrip van tuinen, erven en terreinen, nutsvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen waaronder parkeren, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De dubbelbestemming 'Waarde - Landschap 1' is gericht op behoud, versterking en ontwikkeling van de waarden die samenhangen met het karakteristieke landschap van de linten van Tull en 't Waal en Schalkwijk, te weten:

- bebouwing op de koppen van de copeverkaveling aan weerszijden van de ontginningslijnen van de Schalkwijkse Wetering en de Waalse Wetering, waarbij de bebouwing de lengterichting van de kavel volgt en licht gedraaid staat ten opzichte van de ontginningswegen. Als totaal is het lint lang en gestrekt in een relatief smal profiel;
- een dichtere bebouwing in de kern van het lint, waarbij altijd langs de bebouwing het achterliggende erf, de beplanting en het agrarische landschap te zien is. Meer van de kern af is een meer open bebouwingsstructuur, waar het agrarische landschap af en toe tot aan de weg doorloopt;
- de lengterichting van het lint wordt niet ondersteund met groen, het groene karakter van het lint ontstaat door de inrichting van private tuinen. Aanwezige bomenrijen, houtwallen en singels volgen de lengterichting van de copeverkaveling.

Deze dubbelbestemming 'Waarde - Landschap 1' is voor de onderhavige planontwikkeling niet relevant, omdat de gronden geen deel uitmaken van het lint en daarop ook niet van invloed zijn.

In het oosten grenst de locatie aan bestemmingsplan 'De Griend', vastgesteld op 20 januari 2012. Dit bestemmingsplan is opgesteld voor de transformatie van een voormalige bedrijfslocatie naar woningen en voorziet in de bouw van 3 vrijstaande woningen en 10 starterswoningen, primair bedoeld voor de inwoners van Schalkwijk. Deze woningen zijn inmiddels gerealiseerd.

1.5 Leeswijzer

Onderhavig bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding met de aanleiding, de voorgeschiedenis, ligging van het plangebied en een beschrijving van het geldende bestemmingsplan een overzicht van de bestaande situatie in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 (Planbeschrijving) wordt de nieuwe situatie toegelicht. In hoofdstuk 4 (Beleid) wordt beschreven waarom het plan past binnen het beleid van de gemeente. De omgevingsaspecten komen aan de orde in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 gaat in op de planvorm en uitleg van de regels en tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke en economische haalbaarheid toegelicht.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Landschappelijke en cultuurhistorische analyse

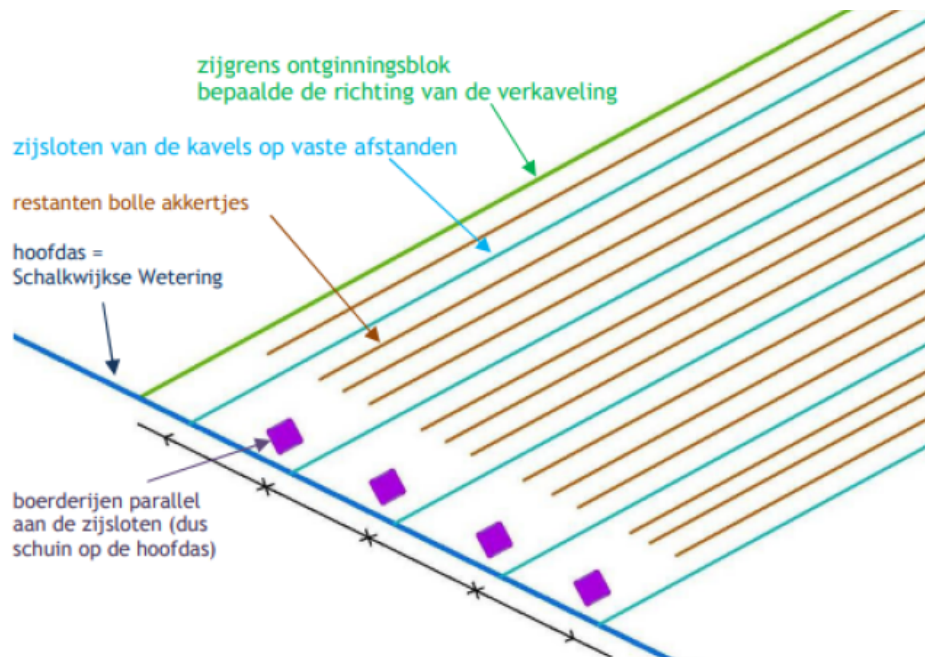
Ontginning en verkaveling

De planlocatie Wickenggaard is onderdeel van Het Eiland van Schalkwijk. Voor dit gebied zijn op het vlak van landschap en cultuurhistorie diverse nota's en plannen opgesteld, waaronder Structuurvisie Eiland van Schalkwijk (december 2011) en het aan het bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk' ten grondslag liggende Cultuurhistorisch onderzoek en advies Houten-Zuid (Schalkwijk en Tull en 't Waal) (24 september 2013).

Het plangebied Eiland van Schalkwijk is gelegen in het landschap 'Rivierengebied' (zie ook paragraaf 4.2.2). Het rivierengebied is een landschap met een langgerekte opbouw. Door de fysieke ondergrond en het menselijk gebruik daarvan, zijn duidelijk verschillende deelgebieden ontstaan: Flank, Langbroek, Kromme Rijn, Nederrijn/Lek en Schalkwijk. Elk deelgebied heeft zich ontwikkeld rondom een centrale ruggengraat. Rond deze ruggengraat is de eigen identiteit het sterkst te ervaren. De overgangen tussen deelgebieden zijn vrijwel overal geleidelijk, zonder scherpe grenzen. De verschillen tussen de deelgebieden zijn goed te beleven door routes dwars op de ruggengraat en kenmerkende vergezichten. De plekken waar ruggengraten beginnen, eindigen of elkaar ontmoeten verdienen extra aandacht. Hier komen ruimtelijke kenmerken en verhalen bij elkaar. Dit zijn de focuspunten van het rivierengebied.

Het Eiland van Schalkwijk kent een gaaf cultuurlandschap, met unieke ruimtelijke kwaliteiten die waardevol zijn voor het eiland zelf, maar ook de omgeving. Het eiland kenmerkt zich door fruitteelt en bosschages, maar bovenal uitgestrekt vlakten weidelandschap met een onaangetaste copeverkavelingsstructuur uit de 12^e en 13^e eeuw.

De ontginning en verkaveling die in de hoge middeleeuwen plaatsvond is in de veenverkaveling nog steeds herkenbaar. De ontginning vond plaats vanaf de Schalkwijkse Wetering en de parallel daaraan aangelegde wegen. Langs de wegen werden op vaste afstanden grenzen uitgezet ("geslagen"). Op de grenzen werden perceelssloten gegraven en aan de voorkant werd de boerderij gebouwd. Vervolgens werd er naar achteren verder ontgonnen totdat men aan de achtergrens (die in het cope-contract was vastgelegd) bereikte.



Afbeelding 2.1: schema verkaveling en inrichting van de veenontginningen

Verder loopt over het eiland een gave lintstructuur met boerderijen, woonhuizen, kleinschalige

bedrijvigheid en lokale voorzieningen.

De gemeentelijke structuurvisie voor het Eiland van Schalkwijk geeft aan welke waardevolle landschappen en ruimtelijke kwaliteiten behouden en versterkt moeten worden. De lintenstructuur en de aanwezige natuur- en cultuurlandschappen (waaronder de Nieuwe Hollandse Waterlinie en het agrarische cultuurlandschap) zijn drager voor de ontwikkeling van het eiland. De ambitie is om op een zo efficiënt mogelijke wijze om te gaan met schaarse ruimte door het slim combineren van functies.

Op basis van de beschrijving van de huidige kwaliteiten van landschap, cultuurhistorie en archeologie en de verwachte ontwikkelingen hierin, is voor het landelijk gebied en het bestemmingsplan het volgende sectorale wensbeeld geformuleerd:

- behoud van het sloten/verkeerspatroon;
- behoud van de linten;
- behoud van de openheid;
- behoud van doorzichten vanaf de bebouwingslinten;
- behoud en beheer van erf- en dijkbeplantingen;
- behoud en beheer van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en objecten;
- bescherming van aanwezige en verwachte archeologische waarden.

Indien nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan, moeten deze passen binnen de landschappelijke en cultuurhistorische structuur en tevens landschappelijk worden ingepast.

Nieuwe Hollandse Waterlinie

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een 85 kilometer lange verdedigingslinie tussen de voormalige Zuiderzee en de Biesbosch. In 2005 is de Nieuwe Hollandse Waterlinie aangewezen als nationaal landschap. In 2009 kreeg deze de status van Rijksmonument. En sinds 2010 is de linie kandidaat voor de werelderfgoedlijst van Unesco.

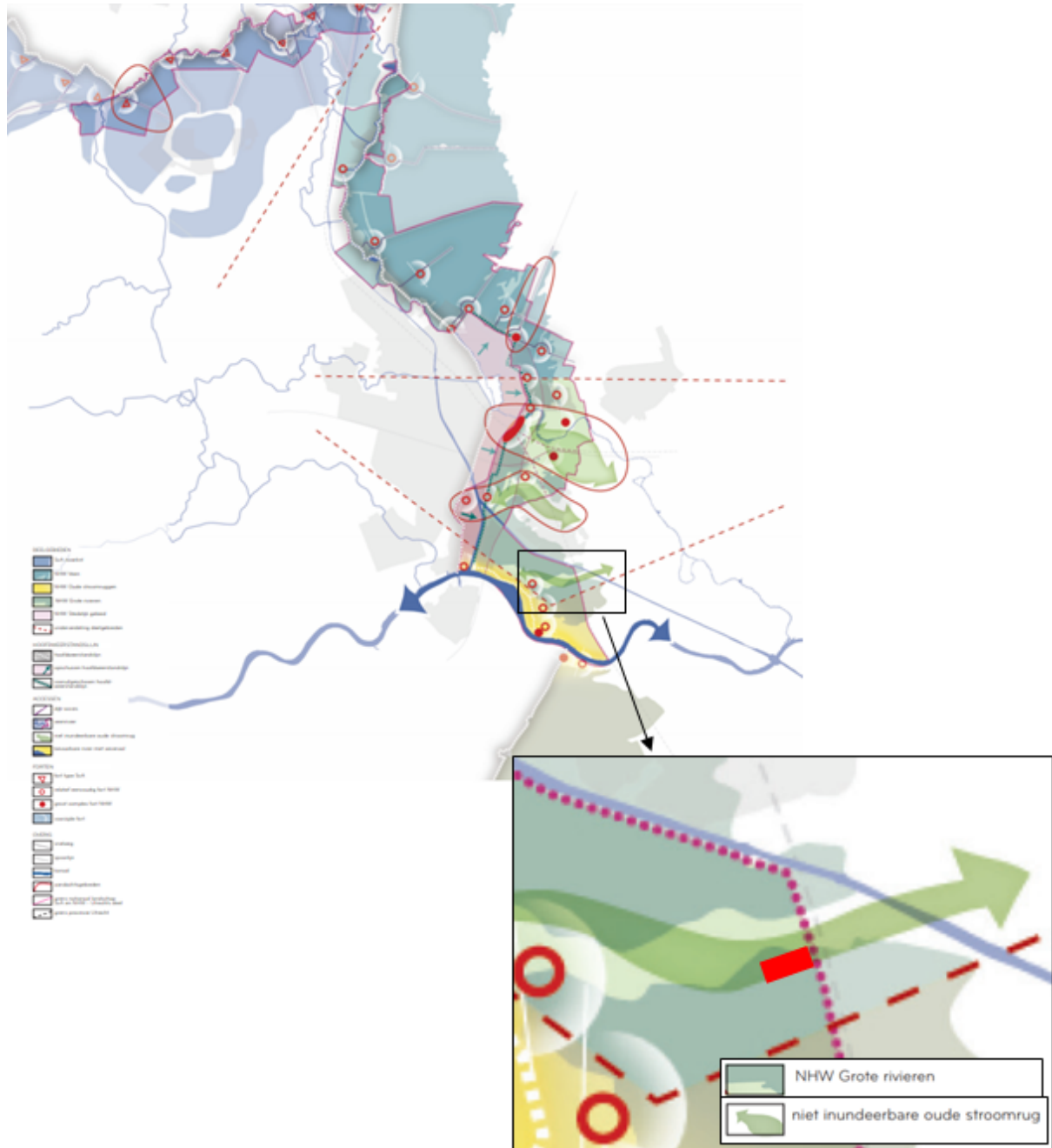
De aanleg startte in het begin van de negentiende eeuw, met als doel het economisch hart van Nederland te beschermen tegen aanvallen uit het oosten. De Nieuwe Hollandse Waterlinie bestaat uit een hoofdweerstandslinje (achterste begrenzing), verdedigingswerken, sluizen/kanalen/keerkaden en een open inundatiegebied (het gebied dat onder water kon worden gezet). De inundatiegebieden vormden het hoofdbestanddeel van de verdediging. Op plaatsen waar inundatie niet mogelijk was, of op plaatsen waar wegen de linie doorkruisten, bouwde men forten. Omstreeks 1870 kreeg de oostzijde van de stad Utrecht een tweede ring van grote forten. Tijdens de mobilisaties van 1914-1918 en van 1939-1940 werd de linie versterkt met tussenstellingen bestaande uit series kazematten en groepsschuilplaatsen. In 1951 werd de linie opgeheven. De voormalige schootsvelden rondom de forten zijn vaak nog onbebouwd en hebben weinig opgaande begroeiing (de 'verboden kringen' rond de forten kenden strenge bouwbeperkingen). De openheid van de voormalige inundatiegebieden versterkt de beleving van de linie.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een voormalig nationaal landschap met de volgende kernkwaliteiten behouden:

- samenhangend stelsel van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
- groen en overwegend rustig karakter;
- openheid

Een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten is opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. Van toepassing is de Gebiedskatern Waterlinies. Daarin is aangegeven dat het militaire systeem niet vereiste dat de inundatiegebieden volledig onbebouwd bleven. Er was een verschil tussen vreedstijd-inrichting en oorlogstijd-inrichting. In vreedstijd mocht gebouwd worden, mits zo nodig verwijderbaar in oorlogstijd. De ambities vanuit het landschap (zoals openheid) bepalen de geschiktheid van de locatie voor bebouwing (zie Gebiedskaternen Groene Hart en rivierengebied; de planlocatie ligt daarbuiten). De ambities vanuit de waterlinies bepalen de schaal en uitvoering van bebouwing. Beplanting en bebouwing van het bestaande landschap maken deel uit van het inundatieveld. De inundatiemiddelen c.q. waterwerken maken deel uit van het systeem. Aan deze werken worden geen specifieke eis gesteld, anders dan via monumentenwet gebeurt.

Voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie is een Ambitiekaart opgesteld, die hieronder is weergegeven.



Afbeelding 2.2: Ambitiekarta Nieuwe Hollandse Waterlinie (planlocatie is het rode rechthoekige vlakje)

De planlocatie ligt op de grens van het nationaal landschap Stelling van Amsterdam en Nieuwe Hollandse Waterlinie (Utrechts deel), op een 'niet-inundeerbare oude stroomrug'.

Een groot deel van het eiland is onderdeel van het Nationaal Landschap Hollandse Waterlinie, tevens Belvederegebied. Deze structuur is al aangetast door de ontwikkelingen van afgelopen decennia waarin de uitbreiding van de woonkern van Schalkwijk heeft plaatsgevonden en het onderhavige plangebied ingeklemd is komen te liggen tussen woonbuurten en de spoorlijn. Het onderhavige perceel levert geen bijdrage aan het landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Conclusie

Het plangebied Wickengaard omvat een voormalig laagstamproductie perenboomgaard. Het cultuurhistorisch onderzoek dat gedaan is voor het geldende bestemmingsplan het Eiland van Schalkwijk uit 2013 kent geen bijzondere waarde toe aan deze boomgaard. De fruitbomen staan niet op de gemeentelijke lijst Bomen Bijzondere Waarde.

Het onderhavige perceel levert geen bijdrage aan het landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het nieuwbouwplan tast dan ook de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet aan. In hoofdstuk 3 wordt uiteengezet welke randvoorwaarden voor de planontwikkeling volgen uit de landschappelijke analyse en hoe de kernwaarden daarvan zijn vertaald naar de verkaveling.

2.2 Ruimtelijke structuur

Schalkwijk is een langgerekt lintdorp en is gelegen op het Eiland van Schalkwijk. Het Eiland van Schalkwijk is een ontginningsgebied dat zich kenmerkt door de regelmatige strokenverkaveling. Het dorp is ontstaan in de 12e eeuw. Sinds 1962 maakt het deel uit van de gemeente Houten. In 2018 telde Schalkwijk iets meer dan 1.500 inwoners.

De lintbebouwing van Schalkwijk ligt aan beide kanten van de Schalkwijkse wetering. In het midden wordt het lint doorsneden door de spoorlijn Utrecht-'s-Hertogenbosch. Het oostelijke uiteinde ligt aan de Lek bij de buurtschap De Heul (Houten). De sporadische uitgroei van Schalkwijk vindt sinds de jaren 60 plaats ten westen van de spoorlijn in de polder Bieshaar, waar een kleine woonwijk is ontstaan.

In tegenstelling tot de bebouwing aan het lint, wordt de uitbreiding gekenmerkt door een sterk gestructureerd en planmatig karakter en bestaat uit drie straten: de Wickenburghselaan, de Biesterlaan en De Groes. In dit gebied zijn de woonhuizen voornamelijk aaneengebouwd in korte rijen, afgewisseld met een paar rijtjes vrijstaande en geschakelde woningen. Alle woningen hebben een voor- en achtertuin en hebben een voorgevel evenwijdig aan de straat. Daarnaast is het vele groen een belangrijk kenmerk van het gebied, wat de wijk qua openheid laat aansluiten op de rest van Schalkwijk.

Het plangebied Wickenggaard omvat een voormalige perenboomgaard dat wordt aan de noord-, west- en zuidwestzijde omgeven door woningen. In het noordoosten ligt de spoorbaan Utrecht - Den Bosch. Langs de spoorbaan en langs de (zuid)oostgrens van het plangebied zijn twee waterlopen en in het (noord)oosten diverse bosschages.

2.3 Functionele structuur

Wonen heeft een primaire functie in Schalkwijk. De omgeving van Schalkwijk fungeert echter ook sterk als landbouwgebied. Agrarische bedrijven en boerderijen die inmiddels alleen nog een woonfunctie hebben wisselen elkaar af langs het lint.

In Schalkwijk komen ook diverse niet-agrarische bedrijven voor. In een aantal gevallen betreft dit bedrijven in het buitengebied die in voormalige boerderijen zijn gevestigd. Aan de Jonkheer Ramweg, zijn onder andere een diersmederij en een café gevestigd. Deze bedrijven zijn min of meer toevallig hier ontstaan, omdat er (goedkope) bedrijfsruimte aanwezig was (hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen). Daarnaast heeft Schalkwijk twee kerken, een sociaal cultureel centrum (dorpshuis) genaamd 'De Wiese' en een jongerensoos. Verder zijn er in het dorp 1 supermarkt en 2 horecagelegenheden.



Afbeelding 2.3: locatie projectgebied in relatie tot omgeving (bron: Google maps 2019)

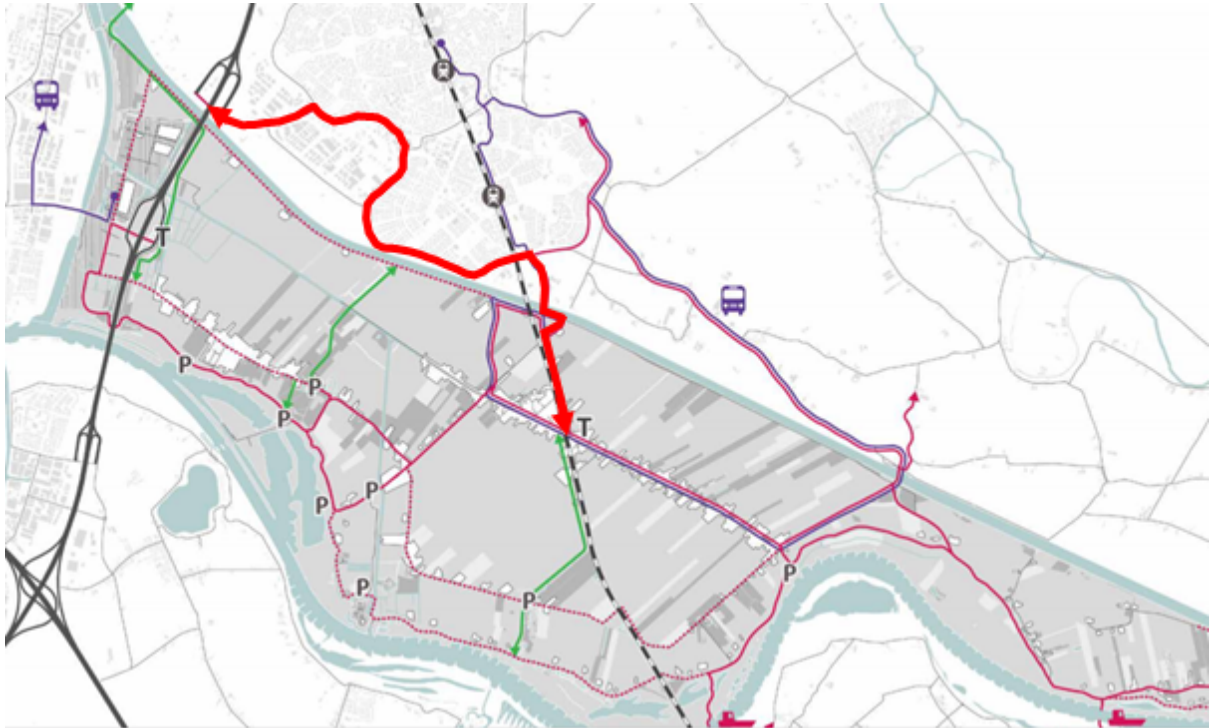
2.4 Infrastructuur en parkeren

De hoofdontsluiting van Schalkwijk is gesitueerd aan weerszijden van de Schalkwijksewetering. Ten zuiden van de Wetering liggen het Overeind en de Lagedijk, ten noorden hiervan loopt de Provincialeweg met in het verlengde daarvan de Jonkheer Ramweg.

De route Schalkwijkseweg-Provincialeweg-Lekdijk is van oudsher een belangrijke verbindingsweg tussen Houten en Culemborg. Het tracé van de Provincialeweg is daardoor ook breder dan het Overeind en de Lagedijk, die alleen dient om de bebouwing aan deze kant van de wetering te ontsluiten. Het Overeind eindigt dan ook op het punt waar de Pothuizerweg uitkomt op de Provincialeweg, min of meer waar ook de bebouwing van Schalkwijk in oostelijke richting ophoudt.

In het westen eindigt de lintbebouwing op een rotonde, waar vandaan verschillende wegen het buitengebied in gaan.

De route over de Schalkwijkseweg - Provincialeweg - Lekdijk is de enige doorgaande route in het gebied. De weg voert zowel over het Amsterdam-Rijnkanaal in het Noorden, als over de Lek in het Zuiden. De oversteek over de Lek naar Culemborg gebeurt hierbij met een pontje. De belangrijkste ontsluiting van Schalkwijk loopt via de Schalkwijkseweg, de rondweg om Houten en de A27.



Afbeelding 2.4: ontsluiting via Schalkwijkseweg - rondweg om Houten - A27 (Bron: Mobiliteitsvisie Eiland van Schalkwijk 2017-2027)

Schalkwijk wordt doorkruist door de spoorweg Utrecht/'s-Hertogenbosch. Deze spoorweg vormt een belangrijke regionale verbinding, die voor Houten (waar Schalkwijk onder valt) van grote betekenis is. Hoewel Schalkwijk zelf geen station meer heeft, is het goed bereikbaar per trein. Binnen een straal van enkele kilometers zijn 3 stations aanwezig, het enige voor dit gebied relevante station is Houten Castellum.

Parkeren vindt voornamelijk plaats op de erven bij de woningen. Alleen in het nieuwbouwgebied zijn de parkeerplaatsen geclusterd aangelegd rondom de woonblokken, haaks op de straat of in de groenstructuur. Daarnaast wordt geparkeerd op eigen terrein.

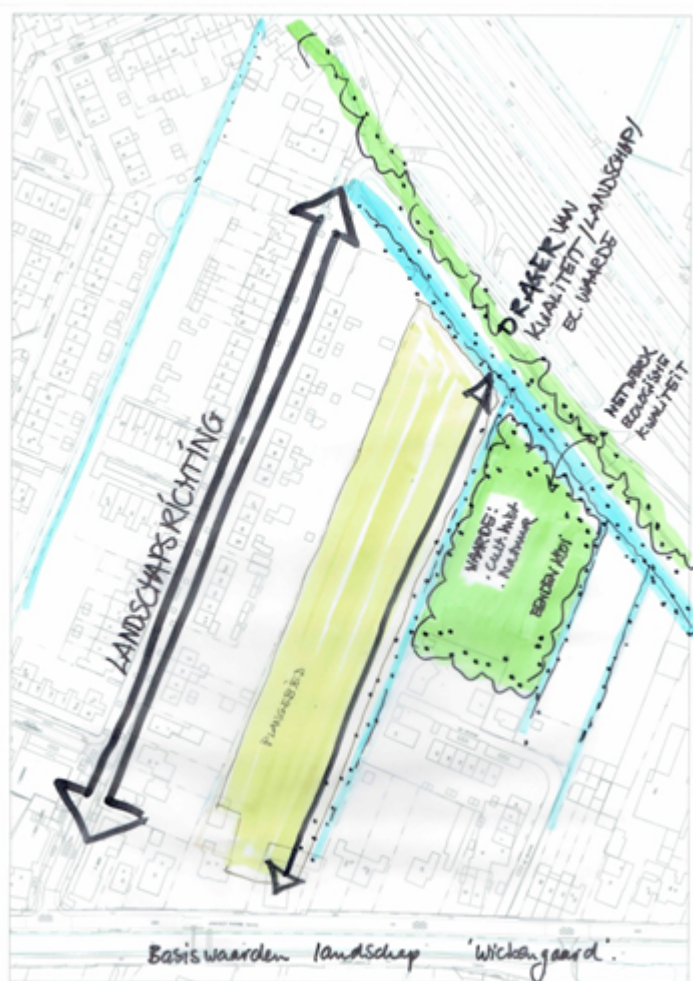
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Randvoorwaarden plan Wickengaard

Voor het plan Wickengaard is gekeken naar de basiswaarden van het landschap (zie paragraaf 2.1), om te zien of het bouwen van woningen in dit gebied op een logische wijze inpasbaar is. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn:

- omgaan met een zeer natte situatie (grondwatertrap II), dus ruimte voor (oppervlaktewater nodig)
- landschapsrichting met lange lijnen respecteren
- natuurwaarden waar mogelijk behouden (dit betreft met name de eendenkooi en directe omgeving daarvan)
- kwaliteit oudere bomen langs de Spoorlaan in tact laten.
- perenboomgaard is in productie als laagstamfruit en heeft nauwelijks natuurwaarde, maar wel visuele kwaliteit.

Hieronder zijn de basiswaarden van het landschap in en direct rond het plangebied geschetst.



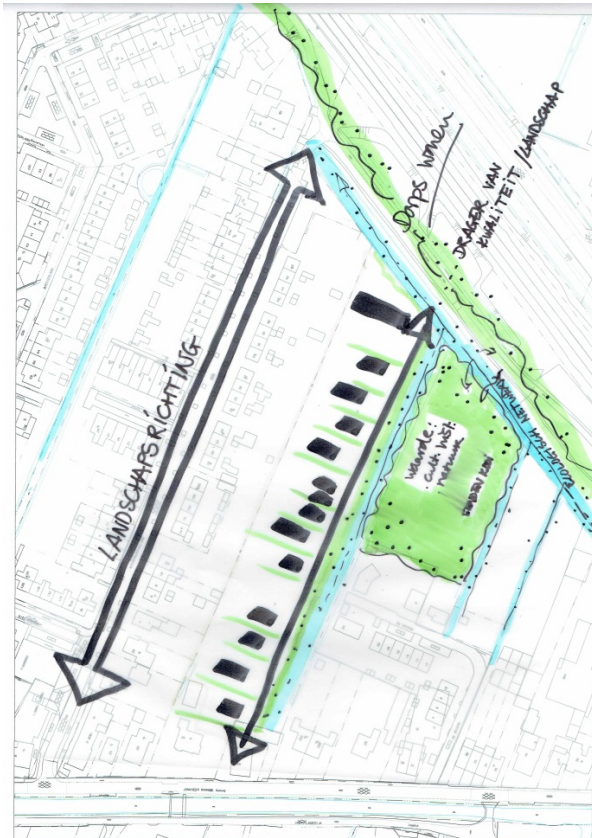
Afbeelding 3.1: basiswaarden van het landschap

3.2 Kernwaarden vertaald naar de verkaveling

Voor de verkaveling van het plan Wickengaard, waar 33 woningen gerealiseerd moeten worden, bieden deze randvoorwaarden aanleiding om rekening te houden met de volgende zaken:

- De sloten blijven in tact. De lange sloot verbreden. Wateropvang en verbetering kwaliteit;

- Hoofd-Landschapsrichting ervaarbaar laten (openbaar karakter);
- Nieuw/bestaand groen, ook slootkanten, met elkaar in verbinding stellen of handhaven; afstand tot eendenkooi bewaren. Rekening houden met bestaande bomen;
- Weg aanpassen aan hoofdrichting sloot. Van daaruit alle kavels ontsluiten. Wegbreedte beperken;
- Beplantingen: fruitbomen hebben beperkte waarde, maar indien mogelijk hergebruiken in de tuinen (horen bij de woningen). Beplanting langs de watergang: (knot)wilg;
- Verder nog vanwege de gevoelige situatie voor wateroverlast: waar mogelijk minimaal verhardten. Toevoegen van een wadi en brede oevers met plasbermen;
- Verkaveling refereren aan 'dorpse verkaveling', door te streven naar diepe tuinen en daarmee zo goed mogelijk aansluiten op de situatie in Schalkwijk.



Afbeelding 3.2: vertaling naar verkaveling

3.3 Het plan

Op het terrein van de voormalige boomgaard, met een oppervlakte van ongeveer 1,25 ha, zal door Dura Vermeer een woningbouwproject met 33 woningen worden gerealiseerd. Het programma omvat

- 11 appartementen;
- 8 eengezinswoningen;
- 10 twee-onder-een-kappers;
- 3 vrijstaande woningen
- 1 vrije kavel



Afbeelding 3.3: Toekomstige situatie

Zowel de grondgebonden woningen als de appartementen bestaan uit een bouwhoogte van 2 bouwlagen met kap en sluiten qua bouwhoogte aan bij de omliggende bebouwing. De nieuwe woning op de kavel aan de zuidzijde van het plan is één bouwlaag met een kap. De achterzijde van de nieuwe woningen

grenst aan de achterzijde van de woningen aan de Wickenburghselaan. De voorgevel ligt aan de kant van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg. Doordat de voorgevels verspringen, ontstaat een speels effect. Langs deze weg wordt een groenstrook en een watergang gerealiseerd, waardoor de oorspronkelijke lange strokenverkaveling zichtbaar blijft. Uitzondering hierop zijn de appartementen en de woningen aan weerszijden van het doorsteekje naar de Wickenburghselaan. Deze zijn zo ontworpen dat ze met de voorgevel grenzen aan de openbare ruimte.

Wickenggaard is een passende aanvulling bij de bestaande structuur van Schalkwijk, ruim opgezet en passend binnen de schaal van de omgeving. Op onderstaande afbeelding wordt de typerende bouwstijl aan de Wickenburghselaan getoond.



Afbeelding 3.5: Wickenburghselaan (Bron: Google maps, 2019)

Om de nieuwe woningen toegankelijk te maken, komt aan de noordzijde van de locatie (ten zuiden van het water langs de Spoorlaan) vanaf de Wickenburghselaan een ontsluiting naar de nieuwbouwlocatie (zie verder 5.5.1 Verkeer). Op onderstaande afbeelding is de huidige inrichting daarvan getoond, gezien vanaf de Wickenburghselaan.



Afbeelding 3.6: locatie nieuwe ontsluiting vanaf Wickenburghselaan (foto: Dura Vermeer)

Het doorsteekje tussen de Wickenburghselaan 12 en 14 wordt toegankelijk voor langzaamverkeer, vuilniswagens en hulpdiensten. Op onderstaande afbeelding staat de bestaande ruimte tussen deze adressen weergegeven.



Afbeelding 3.7: Doorsteekje tussen de Wickenburghselaan 12 en 14 (Bron: Google maps, 2019)

De aan te leggen verbinding naar De Griend wordt alleen toegankelijk voor langzaam verkeer. Op onderstaande afbeelding is De Griend in huidige toestand getoond. Deze loopt nu nog dood op de watergang die De Griend scheidt van de ontwikkellocatie.



Afbeelding 3.8: De Griend (foto: Dura Vermeer)

Parkeren vindt zo veel mogelijk plaats op eigen terrein. Voor bezoekers wordt geclusterd een aantal parkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte. Bij 33 woningen zijn 58 parkeerplaatsen benodigd, in dat aantal voorziet het verkavelingsplan ook.

Alle woningen worden gasloos gebouwd. Het appartementengebouw wordt energieneutraal (EPC = 0), de overige woningen krijgen nul op de meter (NOM). Dit past bij de ambitie van de gemeente Houten om de aanwezige duurzame kwaliteiten te behouden en versterken.

De watergangen worden verbreed en daarlangs worden groenstroken aangelegd. Ook de nieuwe langzaamverkeer-verbinding naar de Wickenburghselaan wordt begeleid door groen en bomen. Op afbeelding 3.3 is dat te zien.

3.4 Beeldkwaliteit

De huidige perenboomgaard wordt herontwikkeld tot woningbouw. In de dorpskern vindt daarmee een kleinschalige uitbreiding van het dorp plaats.

De nieuw te realiseren woningen zijn zorgvuldig ingepast in de aanwezige strooksgewijze gerichte polderstructuur schuin op het dorpslint: de parallelle sloten die zuidwest-noordoost gericht zijn en in het dorp worden begrensd door de Jonkheer Ramweg aan de zuidkant en de Spoordijk aan de noordoost-zijde. De verkaveling en de ontsluitingsweg van het plangebied liggen parallel aan de Wickenburghselaan en de huizen staan verdeeld langs het nieuwe "lint" aan het water en langs een korte auto luwe auto luwe dwarsstraat. Deze structuur van het plangebied sluit hiermee naadloos aan op de aanwezige structuur.

De aanwezige korrel en het groene karakter binnen het plangebied sluit goed aan bij de omliggende groene omgeving en de bestaande korrel binnen Schalkwijk, zijnde een afwisseling van korte rijtjes, twee-kappers en vrijstaande woningen.

De nieuwe woningen zijn ontworpen in de jaren dertig stijl met een eigentijdse, landelijke twist. Kenmerkend zijn de forse kappen, de horizontale belijning van de dakoverstekken, luifels en de spekbanden. Per blok zijn er individuele verbijzonderingen die het straatbeeld verlevendigen. Hiermee sluiten de ontwerpen goed aan bij de bestaande bebouwing binnen Schalkwijk en doet het recht aan de landelijke karakter van het dorp. Het appartementengebouw in twee lagen met een kap sluit in de uitwerking aan bij de schaal van de grondgebonden woningen.

De woningontwerpen zijn rijk gedetailleerd. Voor de materialisering is gekozen voor materialen die passen binnen de bestaande omgeving. Er wordt metselwerk toegepast in een genuanceerde handvormsteen in drie verschillende kleuren. De dakvlakken worden afgedekt met een donkere pan zonnepanelen in een zwarte kleur.

3.5 Duurzaamheid

Het appartementengebouw zal energieneutraal worden uitgevoerd (epc van 0,0). De rijwoningen, de twee-onder-een-kapwoningen en de vrijstaande zullen 'nul-op-de-meter' zijn (epc van -0,3).

Hoe deze epc-normen worden bereikt is vrij invulbaar. Hierbij kan gedacht worden aan zonnepanelen, balans ventilatie, tripple glas, douchepijp, wtw etc. en/of een combinatie hiervan.

Hoofdstuk 4 **Beleid**

4.1 **Rijksbeleid**

4.1.1 **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

Samenvatting

Het Ontwerp van de NOVI is in juni 2019 verschenen. Er is ook een online ontwerp-NOVI beschikbaar, via www.ontwerpnovi.nl. De vastgestelde structuurvisie (EK A / TK 53 met bijlagen) is op 11 september 2020 aangeboden aan de Eerste en de Tweede Kamer. De commissies voor Infrastructuur, Waterstaat en Omgeving (IWO) en voor commissie voor Economische Zaken en Klimaat / Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (EZK/LNV) van de Eerste Kamer hebben op 8 december 2020 de behandeling van deze omgevingsvisie afgerond. Indien ten tijde van vaststelling van het uitwerkingsplan de NOVI ook is vastgesteld zal hier wel vast rekening mee gehouden moeten worden.

Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om de grote opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw aan te pakken, om samen het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Op dit moment werkt het kabinet wegens de COVID-19-pandemie aan een economisch herstelbeleid. Het is van belang dat dit herstelbeleid ook onze doelen op het terrein van leefomgevingsbeleid voor de langere termijn dient. Het oplossen van problemen op de korte termijn komt zo in lijn met de strategische visie zoals in de NOVI verwoord. Dat geeft mogelijkheden zogenoemde 'synergiekansen' te benutten. Bijvoorbeeld door te kiezen voor herstelmaatregelen die niet alleen bijdragen aan gezondheid, maar ook aan de verduurzaming en kwaliteit van de leefomgeving.

Conclusie

Het bestemmingsplan past binnen de beleidsdoelstellingen van de NOVI. Aan de prioriteiten wordt invulling gegeven door het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Wickenggaard' aangezien het een herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied betreft. Als gevolg van de herontwikkeling zal worden bijgedragen aan de woningbouwopgave die van toepassing is voor de regio. De betekenis van de nationale structuurvisie voor het bestemmingsplangebied is zodoende zeer beperkt.

De nationale belangen zijn in diverse beleidsstukken van lagere overheden vertaald. Het relevante beleidskader voor het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Wickenggaard' wordt gevormd door de provincie Utrecht en de gemeente Houten. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie zijn de kernkwaliteiten van het rivierenlandschap benoemd en wordt ingezet op het behoud en de versterking van het militair erfgoed van de nieuwe Hollandse Waterlinie. Ook de gemeentelijke structuurvisie Eiland van Schalkwijk sluit aan op de genoemde kernkwaliteiten van het Nationaal landschap Rivierengebied. Daarmee zijn de nationale belangen volwaardig meegenomen in dit bestemmingsplan.

4.1.2 **Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro 2017)**

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. De toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet antwoord geven op de volgende vragen:

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling

Dat wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling in relatie tot omgeving. Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. In dit geval overschrijft het project het aantal van 12 woningen zodat sprake is van een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling.

Of de stedelijke ontwikkeling nieuw is

Alleen als er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de Laddertoets worden uitgevoerd. Omdat het bestemmingsplan niet al voorziet in deze ontwikkeling is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wat het ruimtelijk verzorgingsgebied is en of er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling

Wanneer sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de mogelijk te maken woningen bevatten. Deze behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. Hierbij wordt de lange termijn prognose van de vraag naar woningen vergeleken met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in de vraag te voorzien. Naast deze kwantitatieve aspecten kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Gedacht kan worden aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus. Op de behoefte wordt ingegaan onder het navolgende kopje 'Woningbehoefte'.

Of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ligt

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder. Is dat niet het geval dan moet volgens artikel 3.1.6 Bro lid 2 gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De locatie Wickenggaard ligt binnen bestaand stedelijk gebied, binnen de rode contour.

Woningbehoefte

De tien gemeenten in de regio (Bunnik, De Bilt, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vianen, Woerden en Zeist) werken samen in U10, een netwerk van tien Utrechtse gemeenten.

In 2015 heeft U10 de 'Verkenning Regionale Woningbouwopgave U10 2015-2040' vervaardigd. Hierin wordt geconstateerd dat er binnen de noordvleugel van de Randstad en – als onderdeel daarvan - de U10-regio, nog langdurig sprake is van een grote druk op de woningmarkt: er zijn nog veel extra woningen nodig, deels door demografische ontwikkeling, deels door migratie naar dit economisch aantrekkelijke deel van Nederland. De noodzaak om woningen te realiseren is niet alleen een maatschappelijke, maar ook een economische: onvoldoende en onvoldoende aantrekkelijk woningaanbod is slecht voor de economische (concurrentie)positie. Extra aanleidingen om de woningbouwopgave te agenderen zijn de lage productie van woningen door de crisis van afgelopen jaren en verschuivingen in de vraagpatronen naar woningen. De U10- regio is – gelet op verhuisbewegingen – een behoorlijk samenhangende woningmarkt, zodat het ook logisch is om deze opgave ook (naast bijvoorbeeld op noordvleugelschaal of lokale schaal) op dit schaalniveau aan te vliegen. Deze verkenning heeft plaatsgevonden, en de analyses leiden tot de volgende 9 conclusies:

- Er is - op basis van een tussentijdse raming van de potentiële ruimtelijke capaciteit - een kwantitatief woningtekort in de U10-regio van circa 7.000 woningen tot 2020 en tussen 18.000 en 25.000 woningen tot 2040. De nu bekende grote uitleglocaties, zoals (het resterende programma op) Leidsche Rijn, Hoef en Haag en Rijnenburg zijn meegerekend in de berekening van de tekorten.
- Deze tekorten moeten worden beschouwd als indicatief en vallen bijvoorbeeld lager uit als de trend naar de bouw van kleinere woningen doorzet: dan kunnen er meer woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande ruimtelijke capaciteit.
- Er is er binnenstedelijk nog een groot en naar verwachting groeiend absorptievermogen voor woningbouwontwikkelingen door de mogelijkheden van transformatie en herbesteding van allerlei soorten panden en bedrijventerreinen
- Omdat de vraagontwikkeling meer richting stedelijke woonmilieus lijkt te gaan en minder naar woonmilieus in uitleglocaties geven de U10-gemeenten voorrang aan ontwikkelingen op binnenstedelijke locaties en het afronden van lopende gebiedsontwikkelingen (Leidsche Rijn,

Houten-Zuid).

- De U10-gemeenten maken daarom de afspraak om geen nieuwe uitleglocaties met een capaciteit van > 250 woningen in ontwikkeling te nemen zonder afstemming met andere gemeenten in de regio, en zonder kwalitatieve en kwantitatieve onderbouwing van de woningvraag. Uitzondering hierop is de locatie Hoef en Haag in Vianen, dat zich al in een vergevorderd stadium van voorbereiding bevindt.
- De ontwikkeling van de A12-zone is in verband met het kwantitatieve woningtekort op de langere termijn nodig. Omdat bereikbaarheidsknelpunten de ontwikkeling van dit gebied ernstig beperken, is hierbij ondersteuning van hogere overheden noodzakelijk.
- Binnenstedelijk wordt gezocht naar locaties die aansluiten bij de kwalitatieve woningvraag naar meer stedelijke woonmilieus.
- Het is van belang de ontwikkeling van de kwantitatieve woningvraag en de ruimtelijke capaciteit jaarlijks te monitoren.
- Regionale samenwerking heeft meerwaarde bij dreigend overaanbod dan wel onderaanbod. Er is meer verfijnd inzicht nodig in de vraag- en aanbodontwikkeling van woonmilieus en van huisvesting voor bijzondere doelgroepen om zinvolle conclusies te trekken over kwalitatieve programmering en eventuele verdergaande regionale afspraken daarover. Van belang is enerzijds regionaal te zorgen dat er een breed palet aan aanbod is, maar daarbij niet te vervallen in 'old school'-programmering en voldoende flexibiliteit te behouden. De U10- gemeenten spreken af om dit in het voorjaar van 2016 uit te diepen door middel van 3 workshops (één per deelmarktgebied binnen de U10) met bestuurders, raadsleden, marktpartijen, deskundigen en andere betrokkenen in de woningbouwketen.

Voor de onderhavige planontwikkeling is van belang dat er onder meer een tekort van bijna 5.000 woningen wordt gesignaleerd in 'dorpse woonmilieus'. De onderhavige woningen leveren een bijdrage aan het inlopen van dat tekort.

De gemeente Houten heeft deze informatie gebruikt bij de Woonvisie (zie paragraaf 4.3.4) en het 'Woningbehoefteonderzoek Schalkwijk en Tull en 't Waal' uit 2017 (zie paragraaf 4.3.5).

Uit dit woningbehoefteonderzoek blijkt dat de dertien gemeenten die samen de woningmarktregio rond Houten uitmaken, tussen 2015 en 2025 nog een forse groei tegemoet kunnen zien. Volgens de Primos-trendraming neemt het aantal huishoudens in deze periode in deze dertien gemeenten samen met nog ongeveer 45.000 toe. Dit betekent dat ook de huisvestingsbehoefte in de regio met 45.000 toe zal nemen. De gemeente Houten mag in dezelfde periode volgens Primos circa 2.000 extra huishoudens tegemoet zien. Dit mede dankzij het feit dat Houten ook in de toekomst aantrekkelijk blijft voor jonge gezinnen. Het is in beginsel denkbaar dat Houten een groter deel van de regionale woningbehoefte bedient dan nu in die 2.000 is inbegrepen. Dit hangt deels af van de vraag of elders in de regio voldoende bouwcapaciteit kan worden gevonden, deels van de vraag of in Houten producten kunnen worden geboden die elders onvoldoende worden gebouwd. Door middel van een toekomstprojectie met behulp van het Woononderzoek Nederland (WoON) is berekend dat tussen 2015 en 2025 nog een aanzienlijke behoefte ontstaat aan extra eengezinswoningen, zowel regionaal als in Houten. Afhankelijk van de ontwikkeling van de koopkracht zijn dit meer of minder koopwoningen en meer of minder (half-)vrijstaande woningen. Behoeft aan appartementen ontstaat ook, maar de meeste uitbreidingsbehoefte blijft toch uitgaan naar eengezinshuizen.

Conclusie

In het Woningbehoefteonderzoek is berekend dat voor de periode tot 2025 de woningbehoefte in Houten bestaat uit ongeveer 2.000 woningen. Ook blijkt dat er slechts beperkt koopaanbod aanwezig is, waarmee de ontwikkeling voor de bouw van 33 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte. Daarnaast is er behoefte om differentiatie aan te brengen in het aanbod.

Het project Wickenggaard voorziet in de bouw van maximaal 33 woningen in de categorieën: rijwoningen, 2-onder-1-kap rijwoningen, vrijstaande woningen, appartementen en 1 vrije kavel. Het plan voorziet hiermee ook in een kwalitatieve behoefte.

De geprojecteerde woningbouw in het plangebied draagt bij in zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte. Daarbij wordt gebouwd binnen stedelijk gebied. Het voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht

Samenvatting

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) (vastgesteld op 12 december 2016, herijkte versie van de PRS zoals die door PS was vastgesteld op 4 februari 2013) beschrijft de provincie Utrecht het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. In de PRS geeft de provincie aan welke doelstellingen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zij van provinciaal belang achten, welk beleid daarbij hoort en hoe zij uitvoering geeft aan dit beleid.

De provincie Utrecht moet aantrekkelijk blijven om te wonen, werken en recreëren. Het ruimtelijk beleid resulteert in drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot de volgende belangrijke beleidsopgaven:

- accent op de binnenstedelijke opgave;
- behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied.

In de Provinciale Structuurvisie en Verordening is aangegeven dat er alleen binnen de zo genaamde Rode Contour (bebouwde kom) van Schalkwijk gebouwd mag worden. Het plan Wickenggaard ligt binnen deze Rode Contour van Schalkwijk en de gemeente Houten kan om die reden meewerken aan nieuwbouw op deze locatie.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling en past binnen het provinciale beleid.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht (herijking 2016)

Provinciale Staten van de provincie Utrecht hebben op 12 december 2016 de herijkte Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht vastgesteld. De Provinciale Ruimtelijke Verordening bevat regels voor gemeenten.

Stedelijk gebied

Het plangebied Wickenggaard is aangewezen als 'Stedelijk gebied'. In artikel 4.1 van de verordening is daarover bepaald dat een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bestemmingen en regels kan bevatten voor verstedelijking.



Plekinfo

kaart 7: wonen en werken

Stedelijk gebied

thema: verstedelijking
gebiedsbegrenzing: exact

Stedelijk gebied

thema: bedrijven,
verstedelijking
gebiedsbegrenzing: exact

Afbeelding 4.1: Cultuurhistorische hoofdstructuur

Het plangebied is gelegen binnen een zone die is aangeduid als 'militair erfgoed', zijnde De Nieuwe Hollandse Waterlinie. De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid.

Forten, dijken, kaden en inundatiekommen zijn in het plangebied en in de omgeving van het plangebied niet aanwezig. Het meest nabijgelegen vestingwerk is Werk aan de Korte Uitweg. Dit fort ligt op een afstand van hemelsbreed 2,4 km en maakt deel uit van de Stelling van Honswijk. Fort Honswijk ligt op een afstand van hemelsbreed 3 km van de projectlocatie. De bebouwing van Schalkwijk ligt tussen het plangebied en de stellingwerken.

Van een groen en overwegend rustig karakter is niet echt sprake omdat het plangebied deel uitmaakt van het stedelijk gebied van Schalkwijk. Het is gelegen achter de lintbebouwing en de naoorlogse bebouwing van Schalkwijk, ingesloten tussen de spoorweg en bestaande bebouwing. Het is een particuliere boomgaard die niet openbaar toegankelijk is en vanwege de bomen niet bijdraagt aan het open landschap. Het aanwezige groen in de nabije omgeving wordt door de uitvoering van het plan niet aangetast.

Gelet op het voorgaande worden de kernkwaliteiten ter plaatse van de aanduiding 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' niet aangetast en in enige mate versterkt door de aanleg van de natuurvriendelijke oevers.

Het plan voldoet dan ook aan het bepaalde inzake de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Landschap Rivierengebied

Voor het landschap Rivierengebied wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden:

1. schaalcontrast van zeer open naar besloten;
2. samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom;
3. samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal – rivier;
4. de Kromme Rijn als vesting en vestiging.

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van Rivierengebied verschillende accenten. Een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten heeft de provincie opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen.

Bij ontwikkelingen in het landschap van het Rivierengebied staat het waarborgen en ontwikkelen van de eigen identiteiten van de vijf deelgebieden centraal. Dit richt zich zowel op het goed tot uiting komen van de karakteristieke kenmerken langs de centrale ruggengraat, als van de geleidelijke overgangen tussen de deelgebieden.

Het plangebied valt weliswaar onder het landschap Rivierengebied, maar de kernkwaliteiten die de provincie graag wil behouden zijn hier niet aan de orde. De locatie ligt ingeklemd tussen het spoor en nieuwbouwwoningen en is als zodanig onderdeel van het stedelijk gebied.

Energiebesparing en duurzame energiebronnen

In artikel 4.1 van de PRV staat dat de toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' een beschrijving moet bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Een en ander staat beschreven in Hoofdstuk 3 Planbeschrijving.

Mobiliteit (artikel 1.6 PRV)

De toelichting op een ruimtelijk plan waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, bevat een beschrijving van het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben en of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk voor de diverse modaliteiten kunnen ontstaan.

Het aspect verkeer wordt nader uitgewerkt in paragraaf 5.5.1 Verkeer.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling. De woningen worden gebouwd binnen de rode contour.

De te ontwikkelen locatie is onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en behoort tot het Landschap Rivierengebied (zie ook paragraaf 5.2 Landschap en cultuurhistorie). Daarnaast ligt het binnen het stedelijk gebied.

Door de geïsoleerde ligging (tussen de spoorweg en bestaande bebouwing) in het stedelijk gebied, is de nieuwbouwontwikkeling niet van invloed op de kwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en het Landschap Rivierengebied.

De locatie is vanwege de beperkte omvang en de omliggende woonbebouwing niet geschikt voor windmolens en zonneparken. Wel worden de woningen gasloos gebouwd, zijn de appartementen energieneutraal en krijgen de grondgebonden woningen Nul-op-de-Meter (NOM).

Daarmee zijn de voorgaande provinciale belangen volwaardig meegenomen in dit bestemmingsplan.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Eiland van Schalkwijk (december 2011)

Samenvatting

Het gemeentebestuur van Houten legt met de structuurvisie een toekomstbeeld neer voor het Eiland van Schalkwijk, gericht op een duurzame ontwikkeling, waarbij:

- landbouw en recreatie de belangrijkste dragers zijn voor de economische ontwikkeling;
- de leefbaarheid in de kernen (vitaliteit) verder zal worden versterkt;
- de essentiële (landschappelijke en ecologische) kwaliteiten worden behouden en versterkt (open en groen);
- ruimte wordt geboden aan water, waarbij een goed functionerend watersysteem bijdraagt aan economische en ecologische ontwikkeling;
- duurzame ontwikkeling het uitgangspunt is.

Op het Eiland van Schalkwijk geldt de Structuurvisie Eiland van Schalkwijk en de daarbij behorende Uitnodigingsplanologie. Dit is door de gemeenteraad in 2012 vastgesteld. Dat betekent dat grondeigenaren zelf met ontwikkelingsinitiatieven kunnen komen. De gemeente heeft niet vooraf vastgelegd waar wel of geen woningen gebouwd kunnen worden, maar gaat af op de initiatieven van grondeigenaren.

Conclusie

Omdat het perceel binnen de bebouwde kom (Rode Contour, Provinciale Structuurvisie) van Schalkwijk ligt, mag de gemeente Houten zonder toestemming van de provincie beslissen of zij wil meewerken aan nieuwbouw op deze locatie.

Het bestemmingsplan maakt een kleinschalige ontwikkeling mogelijk ter plaatse van een voormalige boomgaard. De omliggende gronden zijn reeds getransformeerd naar woningbouw. Het bestemmingsplan doet geen afbreuk aan het toekomstbeeld dat in de structuurvisie is neergelegd.

4.3.2 Toekomstvisie Houten

In juni 2015 heeft de raad de toekomstvisie Proeftuin Houten 2025 vastgesteld. De visie van Houten is: "een duurzaam, innovatief en kleinschalig Houten, met oog voor elkaar en veel ruimte voor eigen initiatief." De visie geeft de koers weer aan de hand van vijf principes:

1. We stellen de mens centraal
2. We waarderen verschillen
3. We zijn zuinig op onze omgeving
4. We bouwen voort op ons ruimtelijke DNA
5. We zijn actief in de regio.

De koers draagt bij aan een gemeente waar het fijn wonen en leven is. Het is nodig dat duurzaam en flexibel wordt gebouwd voor toekomstige generaties.

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling is gestart op eigen initiatief en betreft de herontwikkeling van voormalig

boomgaard Wickenggaard, ten behoeve van wonen. Dit bevordert het woon- en leefklimaat van Schalkwijk als onderdeel van de gemeente Houten.

4.3.3 Ruimtelijke Koers Gemeente Houten 2019-2040

Het plan Wickenggaard valt niet binnen de Ruimtelijk Koers 2019-2040 waardoor in de gemeente Houten nog 4.000 tot 5.000 woningen gebouwd zullen worden. Deze Ruimtelijke Koers 2019-2040 betreft vooral woningbouw in en om de bebouwde kom van Houten.

Conclusie

Hoewel de Ruimtelijke koers zich richt op de kern Houten is woningbouw ook in de kleine kernen van groot belang om op termijn de leefbaarheid en vitaliteit te behouden.

Om de sociale infrastructuur in stand te kunnen houden in 't Goy, Tull en 't Waal en Schalkwijk moet er in alle drie de kleine kernen gedoseerd worden bijgebouwd. Op het Eiland van Schalkwijk wordt gebouwd binnen de rode contouren, maar ook daarbuiten als agrarische bedrijven stoppen of voor agrarische structuurversterking. In de Ruimtelijk Koers is aangegeven dat dit doorgezet zal worden. Zo zal meerwaarde gecreëerd worden voor het gehele gebied. Voor kleine kernen gelden de volgende uitgangspunten:

- Ouderen moeten kunnen blijven wonen in de kern waar ze al hun leven hebben gewoond en waar hun sociale netwerk is. Passende huisvesting is vaak niet aanwezig en die zal gebouwd moeten worden met een eventueel zorgaanbod.
- Jongeren die op eigen benen gaan staan. Starters op de woningmarkt zijn van groot belang voor het sociale en sportieve netwerk. Ook voor hen ontbreekt vaak passende huisvesting en daarom zullen goedkope starterswoningen gebouwd moeten worden.
- Om dit financieel haalbaar te maken moeten er ook duurdere woningen voor gezinnen en doorstromers worden gebouwd. Deze woningen moeten via een voorkeurregeling bij de huidige dorpsbewoners terecht komen. Als er teveel woningen in een keer worden gebouwd ontstaat er een instroom van buiten de kern.
- Het is van belang dat bewoners voorrang krijgen bij het betrekken van een nieuwe woning. Daarna zijn bewoners die graag terugkeren naar de kern waar ze zijn opgegroeid. Daarna zullen woningen aan mensen van buiten worden aangeboden.

4.3.4 Woonvisie 2016-2025

Op 26 januari 2016 heeft de raad de Woonvisie 2016-2025 vastgesteld. In de woonvisie staat de visie, ambitie en maatregel op het gebied van wonen in Houten tot en met 2025 met een doorkijk naar 2040. Houten is een gemeente waar de kwaliteit van woningen en de leefomgeving hoog is. Dat wil de gemeente Houten graag zo houden en waar mogelijk versterken. Vier centrale thema's van de woonvisie zijn:

- diversiteit, keuzevrijheid en duurzame woonwens;
- focus op huisvesting van gezinnen en ouderen;
- voldoende omvang en betaalbaarheid van de sociale huurwoningvoorraad;
- wonen en zorg in samenhang bezien.

In de Woonvisie en het Programma Ruimte 2017- 2019 staat de richtlijn dat woningbouwplannen tenminste 30% sociale huur moeten bevatten. Omdat er in Schalkwijk geen behoefte is aan huurwoningen, is dit omgezet naar 30% betaalbare koopwoningen.

Conclusie

In het Woningbehoefteonderzoek is berekend dat voor de periode tot 2025 de woningbehoefte in Houten bestaat uit ongeveer 2.000 woningen. Het bestemmingsplan staat de bouw van 33 woningen toe en past hiermee binnen het beleid van de gemeente Houten, waar Schalkwijk onder valt. Het plan voldoet met 10 appartementen aan de eis van minimaal 30% betaalbare koopwoningen.

4.3.5 Woningbehoefteonderzoek Schalkwijk en Tull en 't Waal

Op verzoek van de gemeente Houten is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd voor de twee kernen Schalkwijk en Tull en 't Waal (26 oktober 2017) om een goed beeld te krijgen van de kwalitatieve woningbehoefteontwikkeling voor de komende jaren. Op basis hiervan kunnen bouwplannen en ontwikkelingsinitiatieven worden beoordeeld.

Woningbehoefte Schalkwijk

In Schalkwijk kunnen 3 soorten doelgroepen voor nieuwbouw worden onderscheiden: starters/ jonge huishoudens, (jonge) gezinnen en senioren. Het merendeel van de woningvraag in de kern is afkomstig van de lokale bevolking, van huishoudens die willen terugkeren of die (weer) in de buurt van familie willen wonen.

De woningvoorraad bestaat overwegend uit dure koopwoningen. Het aanbod goedkope koopwoningen (tot €200.000,-) is gering. Daarnaast komt het koopaanbod slechts beperkt beschikbaar. Ook het aanbod in de huursector is beperkt. Dit betekent weinig instroommogelijkheden.

Het is wenselijk om meer differentiatie aan te brengen in de voorraad om mensen uit de kern te behouden en ruimte te bieden aan doelgroepen van buiten.

De verwachting voor de komende jaren is dat de aantrekkingskracht van Houten op gezinnen zich doorzet, waardoor kansen ontstaan voor Schalkwijk. Op zowel korte als lange termijn kan worden ingezet op een aanvullend bouwprogramma met rijwoningen en 2-1 kapwoningen met de mogelijkheid tot woninguitbreiding of aanpassingen voor levensloopgeschiktheid in de toekomst. Zo zijn deze woningen ook interessant voor de wat oudere doorstromers en bedienen zij potentieel meerdere doelgroepen.

Voor het kwalitatief toetsen is op basis van de resultaten van het woningbehoefteonderzoek is een indicatief afwegingskader voor het kwalitatief toetsen van bouwplannen aan de behoefte opgesteld (koopwoningen).

Tabel 2.10 Gemeente Houten. Kwalitatief afwegingskader bouwplannen Tull en 't Waal en Schalkwijk

Woningtype	€150- 200.000	€200- 300.000	€ 300- 400.000	>€ 400.000
Kooprijwoningen	++	++	-	-
Koop 2^1 kap	++	++	++	-
Koop vrijstaand	++	++	+/-	-
Appartement (levensloopgeschikt)	+	+	+/-	-
Seniorenwoningen (bungalow, alles gelijkvloers, levensloopgeschikt)	+/-	+/-	-	-

Bron: Companen 2016

Afbeelding: kwalitatief afwegingskader

Conclusie

Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat er slechts beperkt koopaanbod aanwezig is, waarmee de ontwikkeling voor de bouw van 33 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte. Daarnaast is er behoefte om differentiatie aan te brengen in het aanbod.

Het project Wickenggaard voorziet in de bouw van 33 woningen in de categorieën: rijwoningen, 2-onder-1-kap rijwoningen, vrijstaande woningen en appartementen. Het plan voorziet hiermee ook in een kwalitatieve behoefte.

4.3.6 Programma Ruimte 2017-2019

In het Programma Ruimte 2015 heeft de gemeente Houten de grote lijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling in Houten uitgezet. Het betreft geen blauwdruk, maar beschrijft een nieuwe manier van ontwikkelen met regie op hoofdlijnen en een ondersteunende houding van gemeenten. In de periode tot 2025 bestaat er op het eiland de mogelijkheid voor 250 extra woningen (Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028) buiten de rode contouren. Dit is een middel en geen doel om met name agrarische- en bedrijfstransformaties te realiseren. Deze bouwmogelijkheid wordt ingezet volgend op initiatieven vanuit de samenleving die passen binnen het beleid. Dit gaat om steeds kleine aantallen over een groot aantal jaren en afhankelijk van het initiatief wat wordt ingediend.

Conclusie

Het initiatief om voormalig boomgaard de Wickenggaard te transformeren naar woningbouw is een initiatief vanuit de samenleving, passend binnen het beleid. Hiermee is het bestemmingsplan niet in strijd met het Programma Ruimte.

4.3.7 Notitie beroep- en bedrijf-aan-huis

Naar aanleiding van nieuwe regelgeving, technische ontwikkelingen en beleidsmatige keuzes heeft de gemeenteraad op 1 mei 2012 een notitie vastgesteld met betrekking tot beroep- en bedrijf-aan-huis. Deze notitie beschrijft de beleidsmatige uitgangspunten van de gemeente ten aanzien van beroep- en bedrijf-aan-huis. Deze uitgangspunten worden vervolgens vertaald in juridische regelingen die vervolgens wordt opgenomen in bestemmingsplannen.

4.3.8 Bomenbeleid

De gemeente Houten heeft onderstaande definitie opgesteld voor bomen of houtopstanden met een bijzondere waarde: "een boom, boomstructuur of houtopstand die aan minimaal twee van de door de gemeente Houten gestelde criteria voldoet en hierdoor een maatschappelijk belang vertegenwoordigt, waardoor de gemeente Houten het behoud hiervan veilig wil stellen".

Om vast te kunnen stellen of een boom een bijzondere waarde vertegenwoordigt, heeft de gemeente Houten beoordelingscriteria opgesteld. Een boom, boomstructuur of houtopstand komt in aanmerking voor opname in de lijst "Bomen met bijzondere waarde" als deze voldoet aan minstens twee van de volgende criteria:

- de natuurwaarde van de houtopstand;
- de landschappelijke waarde van de houtopstand;
- de waarde van de houtopstand voor stads- en dorpschoon;
- de beeldbepalende waarde van de houtopstand;
- de cultuurhistorische waarde van de houtopstand;
- de waarde voor de leefbaarheid van de houtopstand.

Naast deze criteria dient de boom, boomstructuur of houtopstand een toekomstverwachting te hebben van minimaal 5 jaar.

In verband met dit beleid zijn in opdracht van de gemeente Houten onderzoeken uitgevoerd door twee verschillende bureaus om vast te stellen of de perenbomen of de boomgaard als geheel voldoen aan de definitie van de gemeente Houten om als waardevol te worden beschouwd. Beide onderzoeken zijn aan deze toelichting toegevoegd (zie Bijlage 2 en Bijlage 3). Uit beide onderzoeken volgt de conclusie dat de boomgaard aan geen van de zes criteria voldoet en daarom niet voldoen aan de definitie om als waardevol te worden beschouwd.

Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het toetsingskader zoals beschreven in de notitie.

4.4 Woningbouwbeleid op het Eiland van Schalkwijk

Wickengaard is een woningbouwplan dat past binnen de regels en het beleid van de gemeente Houten en de Provincie Utrecht. In het toetsingskader bij de Provinciale Omgevingsvisie 2020 van de provincie geeft aan dat ook buiten de rode contouren van kernen beperkte woningbouw mogelijk wordt als de mogelijkheden binnen de rode contouren zijn benut.

Dit betekent dat na afronding van de woningbouw in de De Wiese en Wickengaard het zeer waarschijnlijk is dat uitbreiding van Schalkwijk daarna ten westen van De Wiese, in de "Grote Driehoek" zal plaatsvinden omdat daar de beste planologische omstandigheden gelden.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

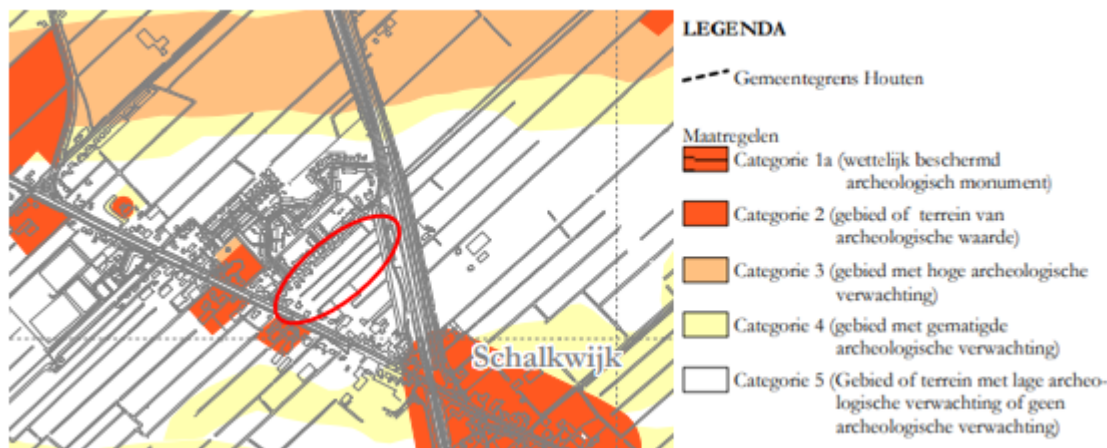
5.1 Archeologie

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden.

De Gemeente Houten heeft hiervoor een archeologische waarden- en verwachtingskaart opgesteld. De archeologische waarden- en verwachtingskaart is een kaart waarop bekende en vermoedelijke archeologische vindplaatsen en terreinen staan weergegeven.

Ter plaatse van het projectgebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde (categorie 5). Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictten uiterst klein wordt geacht. Hieronder vallen tevens de gebieden waar het bodemprofiel als gevolg van saneringen, ontgrondingen, onderkelderingen en zware funderingen zodanig verstoord is, dat eventuele archeologische resten als verloren beschouwd mogen worden, of in ieder geval zodanig zijn aangetast dat zij niet meer voor onderzoek of bescherming in aanmerking komen.

Het is daarom niet noodzakelijk om in het kader van dit bestemmingsplan, voordat de nieuwe bouwactiviteiten plaatsvinden, verkennend archeologisch onderzoek te doen.



Afbeelding 5.1: archeologische maatregelenkaart ter plaatse van projectlocatie (rood omcirkeld)

5.2 Landschap en cultuurhistorie

Schalkwijk in Rivierenlandschap

Het landschap rond Schalkwijk is van oorsprong bepaald door de loop van de rivieren, de bedijkingen en de ondergronden die daarbij horen van zand(ruggen), klei(vlaktes) en veengebieden. Door de vele overstromingen is de bodem ook vaak een opeenvolging van zand- en kleilagen en vaak ook veenvorming. Dit laatste werd meestal gevormd door afgestorven broekbossen. Rond Schalkwijk vinden we vooral zware klei van de zgn. komgronden. Dit waren de grote overstromingsvlakten van de rivier van voor de bedijkingen. Soms zitten er dichte lagen tussen waar het grondwater op stagneert. Hier ontstaan ook veenlagen op. Veen is vruchtbaar, maar ook nat en neigt tot inklinken in de loop der tijd. Om hierop te kunnen bouwen moet worden onderheid om tot de zandlaag te kunnen komen. Maar ook natte klei is lastig te bewerken.

Ontginningen

De mens heeft deze gebieden van oudsher ontgonnen en ontwaterd door het graven van sloten op regelmatige afstand die afwateren op een wetting. Zo werd het land bruikbaar voor akkers, hooiland er werd gebouwd op de stevige wallen langs de wetting. De Schalkwijkse wetting bestaat al vanaf de

middeleeuwen. Ook eendenkooien dateren al van eeuwen geleden. Hier werden op ingenieuze wijze wilde eenden naar binnen gelokt en gevangen voor consumptie. Resterende eendenkooien in het rivierenlandschap zijn meestal al heel lang onaangeroerd nat bos en huisvesten daarom vaak interessante natuurwaarden.

Kenmerken

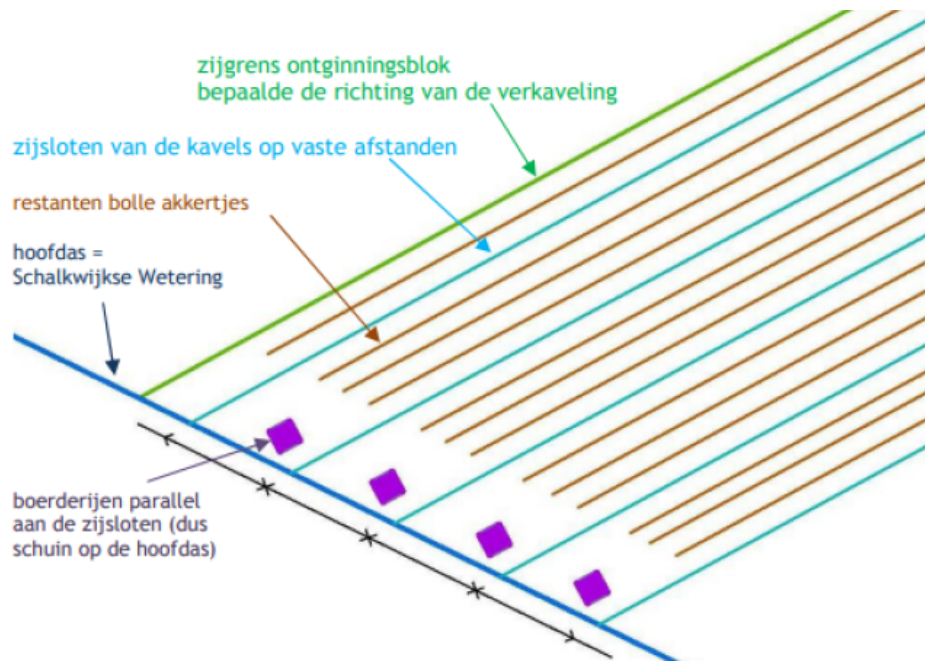
Het landschap rond Schalkwijk bestond ooit uit woeste gronden, overstromingsvlaktes en rivierbossen. Na de bedijking, de ontginningen en het ontstaan van nederzettingen en begaanbare wegen ontstonden de kenmerkende lintdorpen, zoals Schalkwijk en in de omgeving Tull en 't Waal. Vanaf de wetering, waar de wegen langs lopen, kijkt men diep het land in langs de lange sloten en in soms tussen boomgaarden. Kerktorentjes markeren de horizon. Rond 1900 lag ook de spoorlijn tussen Utrecht en Den Bosch er al. Landgoed Wickenburg reikte tot aan de Schalkwijkse wetering, al dateert dit landgoed pas uit midden 19^{de} eeuw. Rond 1900 waren de belangrijkste landschappelijke kenmerken rond het plangebied: Schalkwijksche wetering, centrum van de polder Schalkwijk, met lange kavels tot aan de randen (Goyer dijk, Achterdijk), met bebouwing aan het lint. Er lagen (hoogstam)boomgaarden rond het dorp, er was een eendenkooi (huidige locatie), meestal (wilgen)beplanting langs de sloten en er was reeds een spoorbaan aangelegd. De spoorbaan had een stationnetje bij Schalkwijk, maar doorsnijdt het oorspronkelijke landschap, mede door de aanleg van de spoordijk. Hiermee worden vergezichten bij Schalkwijk al aanzienlijk verkort.

De planlocatie Wickengaard is onderdeel van Het Eiland van Schalkwijk. Voor dit gebied zijn op het vlak van landschap en cultuurhistorie diverse nota's en plannen opgesteld, waaronder Structuurvisie Eiland van Schalkwijk (december 2011) en het aan het bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk' ten grondslag liggende Cultuurhistorisch onderzoek en advies Houten-Zuid (Schalkwijk en Tull en 't Waal) (24 september 2013).

Het plangebied Eiland van Schalkwijk is gelegen in het landschap 'Rivierengebied' (zie ook paragraaf 4.2.2). Het rivierengebied is een landschap met een langgerekte opbouw. Door de fysieke ondergrond en het menselijk gebruik daarvan, zijn duidelijk verschillende deelgebieden ontstaan: Flank, Langbroek, Kromme Rijn, Nederrijn/Lek en Schalkwijk. Elk deelgebied heeft zich ontwikkeld rondom een centrale ruggengraat. Rond deze ruggengraat is de eigen identiteit het sterkst te ervaren. De overgangen tussen deelgebieden zijn vrijwel overal geleidelijk, zonder scherpe grenzen. De verschillen tussen de deelgebieden zijn goed te beleven door routes dwars op de ruggengraat en kenmerkende vergezichten. De plekken waar ruggengraten beginnen, eindigen of elkaar ontmoeten verdienen extra aandacht. Hier komen ruimtelijke kenmerken en verhalen bij elkaar. Dit zijn de focuspunten van het rivierengebied.

Het Eiland van Schalkwijk kent een gaaf cultuurlandschap, met unieke ruimtelijke kwaliteiten die waardevol zijn voor het eiland zelf, maar ook de omgeving. Het eiland kenmerkt zich door fruitteelt en bosschages, maar bovenal uitgestrekt vlakten weidelandschap met een onaangestaste copeverkavelingsstructuur uit de 12^e en 13^e eeuw.

De ontginning en verkaveling die in de hoge middeleeuwen plaatsvond is in de veenverkaveling nog steeds herkenbaar. De ontginning vond plaats vanaf de Schalkwijkse Wetering en de parallel daaraan aangelegde wegen. Langs de wegen werden op vaste afstanden grenzen uitgezet ("geslagen"). Op de grenzen werden perceelsloten gegraven en aan de voorkant werd de boerderij gebouwd. Vervolgens werd er naar achteren verder ontgonnen totdat men aan de achtergrens (die in het cope-contract was vastgelegd) bereikte.



Afbeelding 5.2: schema verkaveling en inrichting van de veenontginningen

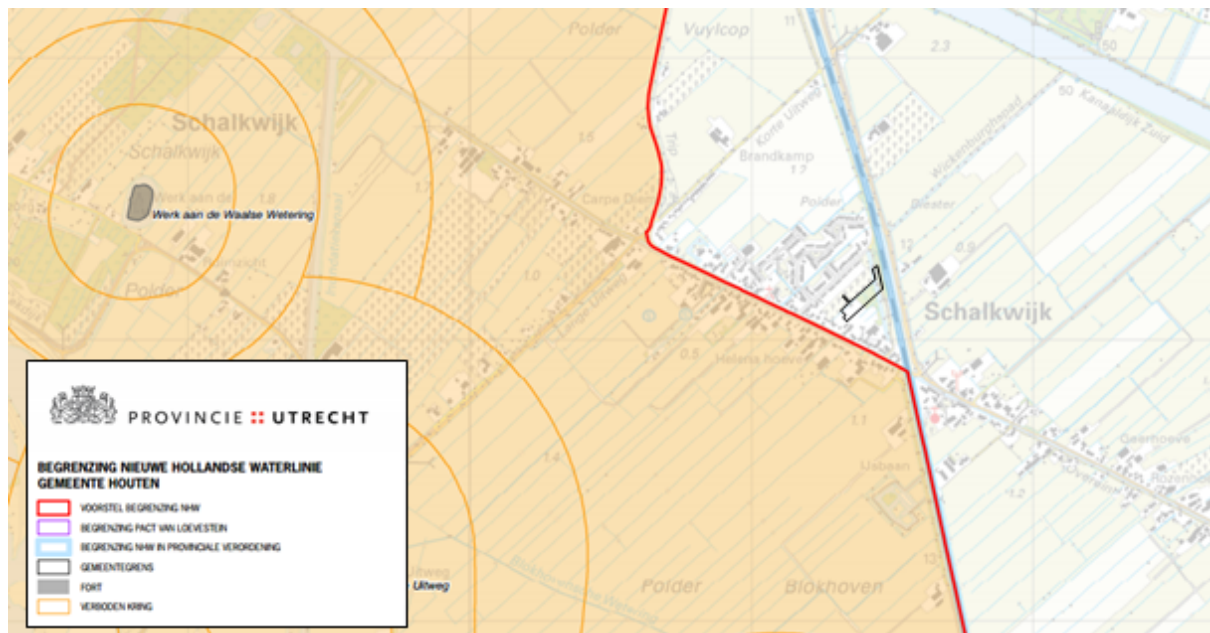
Verder loopt over het eiland een gave lintstructuur met boerderijen, woonhuizen, kleinschalige bedrijvigheid en lokale voorzieningen.

Een groot deel van het eiland is onderdeel van het Nationaal Landschap Hollandse Waterlinie, tevens Belvederegebied. Deze structuur is al aangetast door de ontwikkelingen van afgelopen decennia waarin de uitbreiding van de woonkern van Schalkwijk heeft plaatsgevonden en het onderhavige plangebied ingeklemd is komen te liggen tussen woonbuurten en de spoorlijn. Het onderhavige perceel levert geen bijdrage aan het landschap van de Hollandse waterlinie.

Nieuwe Hollandse Waterlinie

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een verdedigingslinie tussen Muiden en de Biesbosch van maar liefst 85 kilometer lang. Vanaf zo'n 1870 tot en met de Tweede Wereldoorlog werd het gebied bij dreiging onder water gezet om vijanden tegen te houden. Tegenwoordig is de Nieuwe Hollandse Waterlinie een prachtig natuurgebied met forten, groepschuilplaatsen en waterstaatkundige werken. Deels zichtbaar, deels verborgen in het landschap. In 2005 is de Nieuwe Hollandse Waterlinie aangewezen als nationaal landschap. In 2009 kreeg deze de status van Rijksmonument. En sinds 2010 is de linie kandidaat voor de werelderfgoedlijst van Unesco.

Het bestemmingsplangebied ligt buiten de begrenzing van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, blijktens onderstaande kaart ten behoeve voor de aanvraag voor plaatsing op de Unesco-erfgoedlijst.



Afbeelding 5.3: De Nieuwe Hollandse Waterlinie (planlocatie omlind)

De gemeentelijke structuurvisie voor het Eiland van Schalkwijk geeft aan welke waardevolle landschappen en ruimtelijke kwaliteiten behouden en versterkt moeten worden. De lintenstructuur en de aanwezige natuur- en cultuurlandschappen (waaronder de Nieuwe Hollandse Waterlinie en het agrarische cultuurlandschap) zijn drager voor de ontwikkeling van het eiland. De ambitie is om op een zo efficiënt mogelijke wijze om te gaan met schaarse ruimte door het slim combineren van functies.

Op basis van de beschrijving van de huidige kwaliteiten van landschap, cultuurhistorie en archeologie en de verwachte ontwikkelingen hierin, is voor het landelijk gebied en het bestemmingsplan het volgende sectorale wensbeeld geformuleerd:

- behoud van het sloten/verkavelingspatroon;
- behoud van de linten;
- behoud van de openheid;
- behoud van doorzichten vanaf de bebouwingslinten;
- behoud en beheer van erf- en dijkbeplantingen;
- behoud en beheer van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en objecten;
- bescherming van aanwezige en verwachte archeologische waarden.

Indien nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan, moeten deze passen binnen de landschappelijke en cultuurhistorische structuur en tevens landschappelijk worden ingepast.

Conclusie

Het plangebied Wickenggaard omvat een voormalig laagstamproductie perenboomgaard. Het cultuurhistorisch onderzoek dat gedaan is voor het geldende bestemmingsplan het Eiland van Schalkwijk uit 2013 kent geen bijzondere waarde toe aan deze boomgaard. De fruitbomen staan niet op de gemeentelijke lijst Bomen Bijzondere Waarde.

De te ontwikkelen locatie en ligt ingeklemd tussen de Spoorlaan in het noorden, de achterzijde van de woonbebouwing aan de Wickenburghselaan in het oosten en Jonkheer Ramweg in het zuiden en een bossage in het westen. Landschappelijke kwaliteiten, zoals openheid en lintbebouwing zijn op deze plek niet aan de orde. Wel wordt door de opzet van de nieuwbouw verwezen naar de kenmerkende slagenverkaveling. Daarmee past de nieuwe ontwikkeling binnen de landschappelijke en cultuurhistorische structuur.

5.3 Bodem

In opdracht van Dura Vermeer Bouw Midden West BV heeft Tauw een verkennend bodem- en asbestonderzoek volgens NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd ter plaatse van boomgaard 'de Wickenggaard' gelegen achter de Wickenburghselaan te Schalkwijk. De rapportage is bij deze plantoelichting gevoegd als Bijlage 4. Uit het onderzoek is gebleken dat maximaal lichte verontreinigingen zijn aangetoond met enkele zware metalen, PAK, PCB, minerale olie en DDT, DDE, DDD. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de bovengrond aan klasse industrie en is de ondergrond als altijd toepasbaar geclassificeerd.

Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen of asbest aangetoond in de grond. De locatie is niet verdacht op het voorkomen van een verontreiniging met asbest.

Op basis van de resultaten van het onderzoek zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling op de locatie in het kader van de Wet bodembescherming.

5.4 Ecologie

In opdracht van Dura Vermeer Bouw Midden West BV heeft Els&Linde bv een quick scan ecologie uitgevoerd ter plaatse van boomgaard 'de Wickenggaard'. Door een ecooloog van bureau Els & Linde B.V. is op 13 mei 2019 beoordeeld of er beschermde planten- en diersoorten aanwezig zijn binnen de planlocatie en of deze soorten schade ondervinden van de gewenste ontwikkelingen. De rapportage is bij deze plantoelichting gevoegd als Bijlage 5.

Uit de quick scan is gebleken dat er geen kans is op aanwezigheid van vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen op binnen planlocatie op het perceel. Gezien de holte in de treurwilg is de aanwezigheid van de steenuil op het plangebied niet uitgesloten. Vervolgonderzoek zal noodzakelijk zijn als de wilg niet behouden kan blijven in de nieuwe situatie. Het groenplan (zie Bijlage 6) voor het project gaat echter uit van behoud van deze boom zodat vervolgonderzoek niet nodig is. In het memo d.d. 23 februari 2021 (zie Bijlage 7) wordt door de ecooloog nader ingegaan op de steenuil.

Er wordt naar gestreefd ook enkele andere bomen te behouden in de nieuwe situatie. Voorts gaat er natuurinclusief gebouwd worden.

Gezien de waarnemingen van buizerd en ransuil zal er rekening gehouden moeten worden met deze vogels in de directe omgeving van de planlocatie tijdens werkzaamheden. Het werken met een ecologisch werkprotocol wordt aanbevolen en die aanbeveling wordt dan ook opgevolgd.

De kans dat er een significante wijziging in de emissie is, is aanwezig. Daarom is een berekening van de stikstofdepositie uitgevoerd. Dit is opgenomen in Bijlage 8 (aanlegfase) en Bijlage 9 (gebruiksfase). Daaruit blijkt dat de berekening geen depositieresultaten heeft opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr. Andere effecten op de Natura 2000-gebieden en/of het Natuurnetwerk Nederland zijn eveneens uit te sluiten.

5.5 Verkeer en parkeren

5.5.1 Verkeer

Op 22 februari 2019 heeft verkeerskundig adviesbureau Goudappel Coffeng een 'Verkeerskundige analyse woningbouw Schalkwijk' opgesteld (zie Bijlage 10) die betrekking heeft op twee inbreidingslocaties in Schalkwijk: de ontwikkeling van Wickenggaard en van een tweede locatie achter Jonkheer Ramweg 39.

Geconstateerd is dat de Spoorlaan met de huidige vormgeving het nieuwe verkeer dat samenhangt met de bouwplannen niet kan verwerken. Daarom is er voor gekozen de ontsluiting van de Wickenggaard te laten verlopen via de Wickenburghselaan. Als extra belasting op de Wickenburghselaan zal dit nieuwe verkeer in het licht van de huidige hoeveelheid verkeer geen probleem geven. Zie ook het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng, dat als bijlage is opgenomen bij de toelichting.



Afbeelding 5.4: Wickenburghselaan (bron: verkeerskundig onderzoek Goudappel Coffeng)

De meest directe route naar Houten loopt via de Spoordijk. Door uit te gaan van een aansluiting aan de noordzijde is de verkeerstoename waarschijnlijk minder groot: een deel van het verkeer zal een route via de Spoordijk kiezen richting Kanaaldijk Zuid en verder naar de Schalkwijksebrug, een deel zal richting de Jonkheer Ramweg rijden.

Daarbij wordt opgemerkt dat ook de Spoordijk net als de Spoorlaan smal is. De breedte van 3,25 meter is juist genoeg voor fietsers en auto's om elkaar veilig te passeren. Bij toenemend gebruik zijn langs de Spoordijk passeerplaatsen nodig om het autoverkeer goed af te wikkelen.

Aanvullend is onderzoek uitgevoerd door De Baan Verkeersadvies (zie Bijlage 11) waarin antwoord wordt gegeven op de verkeerskundige vraag of het extra verkeer van de 33 woningen dat het plan Wickenggaard genereert, afgewikkeld kan worden via de huidige omliggende wegen. Daaruit blijkt het volgende.

De beoogde ontwikkeling van Wickenggaard leidt tot extra verkeer. Op basis van het te realiseren programma aan woningen zal het gebied dagelijks 240 tot 265 ritten extra met gemotoriseerd genereren. Dit aantal komt bovenop de huidige intensiteiten op de Wickenburghselaan, Spoordijk en Spoorlaan. De intensiteiten op deze wegen worden tevens door de woningen rondom de Biesterlaan veroorzaakt. Totaal is voor het gebied in de huidige situatie een intensiteit van 1650 á 1800 motorvoertuigen per etmaal berekend. Wickenggaard geeft daardoor dus een groei van $\pm 15\%$ op het huidige verkeersbeeld voor gemotoriseerd verkeer. Daarnaast zullen mensen uiteraard in de buurt wandelen en op de fiets stappen.

Op basis van een inschatting van de verdeling over het wegennet is een berekening gemaakt van de huidige en toekomstige intensiteiten. Deze zijn gespiegeld aan de wegcapaciteiten. Geconcludeerd wordt dat de Spoordijk in de huidige situatie al onvoldoende capaciteit heeft voor het verkeer dat daarover wil passeren. In de toekomstige situatie groeit het aantal voertuigen waardoor de situatie minder vlot (en veilig) zal afwikkelen.

Voor de Spoordijk wordt aanbevolen de capaciteit te vergroten door realisatie van passeerplaatsen of uitwijkstroken. Daarbij wordt aanbevolen deze te combineren met bestaande erfonthsluitingen (weiland/woning/ bedrijf). De afstand tussen deze passeerplaatsen is 150 tot maximaal elke 300 meter. De lengte van het verharde gedeelte is 20 meter en de totale breedte van de rijbaan + passeerplaats is 5,0 meter.

Een alternatief is realisatie van een stevige berm met doorgroeistenen over de volle lengte. Door deze maatregelen zal een deel van de bewoners van Wickenggaard eerder kiezen om via de Spoordijk te rijden waardoor de toename van de verkeersstroom via de Wickenburghselaan beperkt wordt en overlast daar wordt voorkomen. De situatie van een 50/50 verdeling zal dan aan de orde zijn.

De aanbevolen passeerplaatsen zullen worden gerealiseerd en voor langzaam verkeer en nooddiensten wordt een extra doorsteek gerealiseerd tussen de Wickenburghselaan 12 en 13.

5.5.2 Parkeren

Het Houtense parkeerbeleid (Parkeervisie Houten 2012 - 2017) zet in op een evenwichtige verdeling tussen vraag en aanbod van beschikbare parkeerplaatsen. De wijze waarop de parkeerbehoefte moet worden aangetoond, is vastgelegd in de Nota Parkeernormen Houten (2013).

De gemeente Houten kent drie verstedelijkingscategorieën:

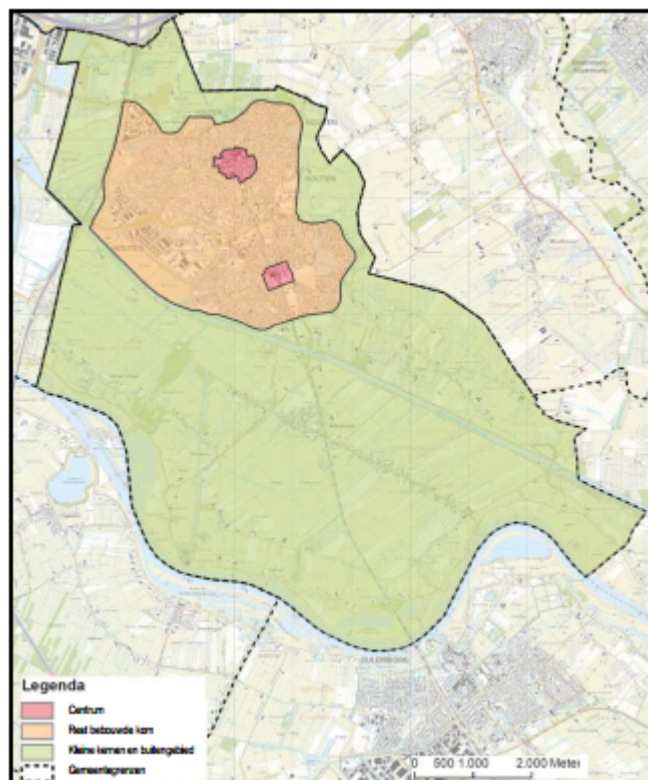
1	sterk stedelijk	kern Houten
2	weinig stedelijk	kernen Tull en 't Waal, 't Goy, Schalkwijk
3	niet stedelijk	buitengebied

Schalkwijk behoort dus tot de kleine kernen, die zijn te kwalificeren als weinig stedelijk.

Naast de definiëring van de stedelijkheidsgraad moet worden bepaald welke stedelijke zone van toepassing is. Voor de toe te passen parkeernormen worden in Houten op basis van de stedelijke zones en de stedelijkheidsgraad drie verschillende gebieden onderscheiden:

1	Centrum	Houten Centrum e.o. en Houten Castellum
2	Rest bebouwde kom	kern Houten exclusief centrumgebieden
3	Kleine kernen en buitengebied	kernen Tull en 't Waal, 't Goy, Schalkwijk, buitengebied

Wickenggaard ligt in Schalkwijk en valt onder de norm voor kleine kernen en buitengebied.



Afbeelding 5.5: kaart gebiedsindeling toepassing parkeernormen Houten

In de nota zijn de parkeernormen voor wonen gekoppeld aan de grootte van de woning en de aard van bewoning. Parkeren moet zoveel mogelijk op eigen terrein worden gerealiseerd.

functie	eenheid	norm	norm	norm	aandeel bezoekers	opmerkingen
woning groot ≥ 140 m2 bvo	woning	1,4	1,9	2,2	0,3 pp	
woning midden ≥ 100 - 140 m2 bvo	woning	1,2	1,7	1,9	0,3 pp	
woning klein ≥ 60 - 100 m2 bvo	woning	1,0	1,5	1,7	0,3 pp	
studio / klein appartement ≥ 30 - 60 m2 bvo	woning	0,8	1,0	1,2	0,3 pp	
studio / klein appartement < 30 m2 bvo	woning	0,6	0,6	0,6	0,2 pp	1
kamerverhuur onzelfstandig < 30 m2 bvo	kamer	0,3	0,3	0,3	0,2 pp	2
aanleunwoning en serviceflat	woning	0,6	0,8	1,2	0,2 pp	3

■ = Centrum

■ = Rest bebouwde kom Houten

■ = Kleine kernen en buitengebied

Aantal woningen	Opp.	parkeernorm	aantal pp.
6	180 m2	2,2	13,2
8	160 m2	2,2	17,6
8	130 m2	1,9	15,2
12	50 m2	1,2	14,4
Totaal			60,4

In totaal zijn voor de woningen op basis van deze norm 60,4 parkeerplaatsen nodig. Hiervan zijn er 44 geprojecteerd in de openbare ruimte. Op afbeelding 3.3 van deze plantoelichting (paragraaf 3.3) is dat te zien.

Het plan voorziet daarnaast in een privé garage op eigen terrein voor elke vrijstaande of twee-aaneengeschaalde woning. Voor deze woningen worden de overige parkeerplaatsen voorzien op de oprit en langs de aan te leggen straat aangelegd. Voor de rijtjeswoningen en de appartementen worden parkeerplaatsen aan de straat gerealiseerd. De aan te leggen straat is nu nog eigen terrein van de ontwikkelaar maar zal worden overgedragen naar de gemeente als toekomstige openbare ruimte. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm. In de bestemmingsplanregels is in artikel 8.2 verzekerd dat wordt voldaan aan de normen.

5.6 Luchtkwaliteit

Bij besluitvorming over planologische procedures moet worden onderzocht of een project 'in betekenende mate' van invloed is op de luchtkwaliteit. De bouw van 33 woningen kan beschouwd worden als 'niet in betekenende mate', nader onderzoek is niet nodig.

5.7 Water

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Ten behoeve van het plan is een waterparagraaf opgesteld (zie Bijlage 12).

Door toepassing van waterdoorlatende verharding in parkeervakken wordt het totaal aan toegevoegd verhard oppervlak beperkt. Voor de berging en afvoer van regenwater van het toegevoegd verhard oppervlak wordt de watergang ten oosten van het plan verbreed.

De waterpeilen in de watergangen rond het plan worden door het HDSR op een vast peil gehouden. De minimale droogleggen van wegen is 0.85 meter en voor woningen 1.00 meter. Dit voldoet aan de eisen van HDSR.

De komst van het plan is aanleiding om ook de regenwaterafvoer aan de achterzijde van de Wickenburghselaan te verbeteren. Door zetting van de bodem en gebrekkig onderhoud van de afvoerleidingen is er sprake van wateroverlast bij hevige regenval. Door de aanleg van een nieuw achterpad met nieuwe en grotere leidingen zal de afvoercapaciteit worden vergoot en zal de wateroverlast in tuinen en schuren sterk verminderen. De nieuwe voorzieningen komen in eigendom en beheer van de eigenaar van de betreffende huurwoningen; Woningstichting Viveste.

Het afvalwater kan worden afgevoerd via het bestaand rioolstelsel van Schalkwijk.

Dit is ook zo weergegeven in de notitie van Bijlage 13 bij deze toelichting. Deze notitie is in overleg met het Hoogheemraadschap tot stand gekomen.

5.8 Geluid

In opdracht van Dura Vermeer Bouw Midden West BV heeft ingenieursbureau Cauberg Huygen een onderzoek naar het omgevingsgeluid uitgevoerd. De rapportage is bij deze plantoelichting gevoegd als Bijlage 14. Uit het onderzoek is gebleken dat het plan is gelegen binnen de zone van het spoortracé Utrecht – 's-Hertogenbosch en de Schalkwijkseweg. In verband met een goede ruimtelijke ordening is ook de 30-km/h Jonkheer Ramweg meegenomen in dit onderzoek. Deze weg hebben conform de Wet geluidhinder geen geluidzone.

Ten behoeve van dit geluidsonderzoek is gebruik gemaakt van de Wet geluidhinder, zoals deze geldt per 1 mei 2017. De geluidbelastingen vanwege wegverkeer zijn berekend conform de Standaardrekenmethode 2 uit bijlage III van het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012', die vanwege spoorverkeer conform de Standaardrekenmethode 2 uit bijlage IV van het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012'.

- De berekende geluidbelastingen zijn getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder: Wegverkeerslawaai stedelijk: voorkeursgrenswaarde 48 dB, maximale ontheffingswaarde 63 dB.
- Spoorweglawaai: voorkeursgrenswaarde 55 dB, maximale ontheffingswaarde 68 dB.

Uit de berekeningen blijkt het volgende:

- Ten gevolge van spoorweglawaai vinden overschrijdingen van zowel de voorkeursgrenswaarde als van de maximale ontheffingswaarde plaats. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 70 dB L_{den} .
- Ten gevolge van de Schalkwijkseweg en de Jonkheer Ramweg wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Omdat verschillende geluidsreducerende maatregelen aan de bron, in het geluidoverdrachtsgebied en aan het gebouw bezwaren met zich meebrengen, is het realistisch om hogere waarden aan te vragen voor de geluidbelastingen lager dan de maximale ontheffingswaarde ten gevolge van spoorweglawaai: Spoortracé Utrecht – 's-Hertogenbosch: 68 dB L_{den} .

Bij gevels waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden dienen dove gevels te worden toegepast. Dit is op de planverbeelding en in de bouwregels van artikel 6 verwerkt.

5.9 Trillingshinder

Op 25 februari 2020 heeft ingenieursbureau Peutz de rapportage 'Woningbouwplan 'Wickenggaard' te Schalkwijk - Trillingniveaus als gevolg van railverkeer' opgesteld (zie Bijlage 15). De trillingen waar het om gaat, zijn afkomstig van de spoorlijn Utrecht – 's Hertogenbosch (Geldermalsen). Op deze lijn rijden niet alleen reizigerstreinen, maar ook goederentreinen. Onderzocht is of trillingen afkomstig van het spoor voldoen aan de daarvoor geldende richtlijnen.

Om inzicht te krijgen in de trillingsrisico's zijn van 12 september tot en met 20 september 2019 trillingsmetingen gedaan in de bodem ter hoogte van de dichtstbij het spoor gelegen gevel van het appartementengebouw. Volledigheidshalve zijn ook de trillingniveaus ter hoogte van de tweedelijsbebouwing berekend en beoordeeld.

De bodemmetingen zijn verwerkt tot trillingsprognose in de voorziene nieuwbouw. De geprognosticeerde trillingssterkten zijn vervolgens getoetst aan de SBR-richtlijn Trillingen deel B – “Trillingshinder voor personen in gebouwen”.

Naast de onbemande duurmeters zijn trillingmetingen uitgevoerd om de demping van de trillingsnelheid in de bodem naar het fundament vast te stellen. Van 10 januari tot en met 17 januari zijn metingen uitgevoerd waarbij gelijktijdig in de bodem en op het fundament van de woning aan de Wickenburghselaan 44 en 46 (eengezinswoningen, gebouwd in 1956) de trillingsnelheid als gevolg van passerende treinen is gemeten.

Op basis van de uitgevoerde trillingmetingen kan worden gesteld dat de hoogste waarden optreden als gevolg van de goederentrein. De passagierstreinen resulteren in significant lagere waarden.

Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat aan de in het kader van trillinghinder in woningen na te streven waarden zoals aangegeven in de Richtlijn deel B “Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn” van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006 zal worden voldaan. Hiermee zal sprake zijn van een woon- en leefklimaat dat als acceptabel kan worden aangemerkt zodat qua trillingen geen belemmeringen bestaan om het bestemmingsplan vast te stellen. Er is geen aanleiding maatregelen te treffen.

5.10 Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

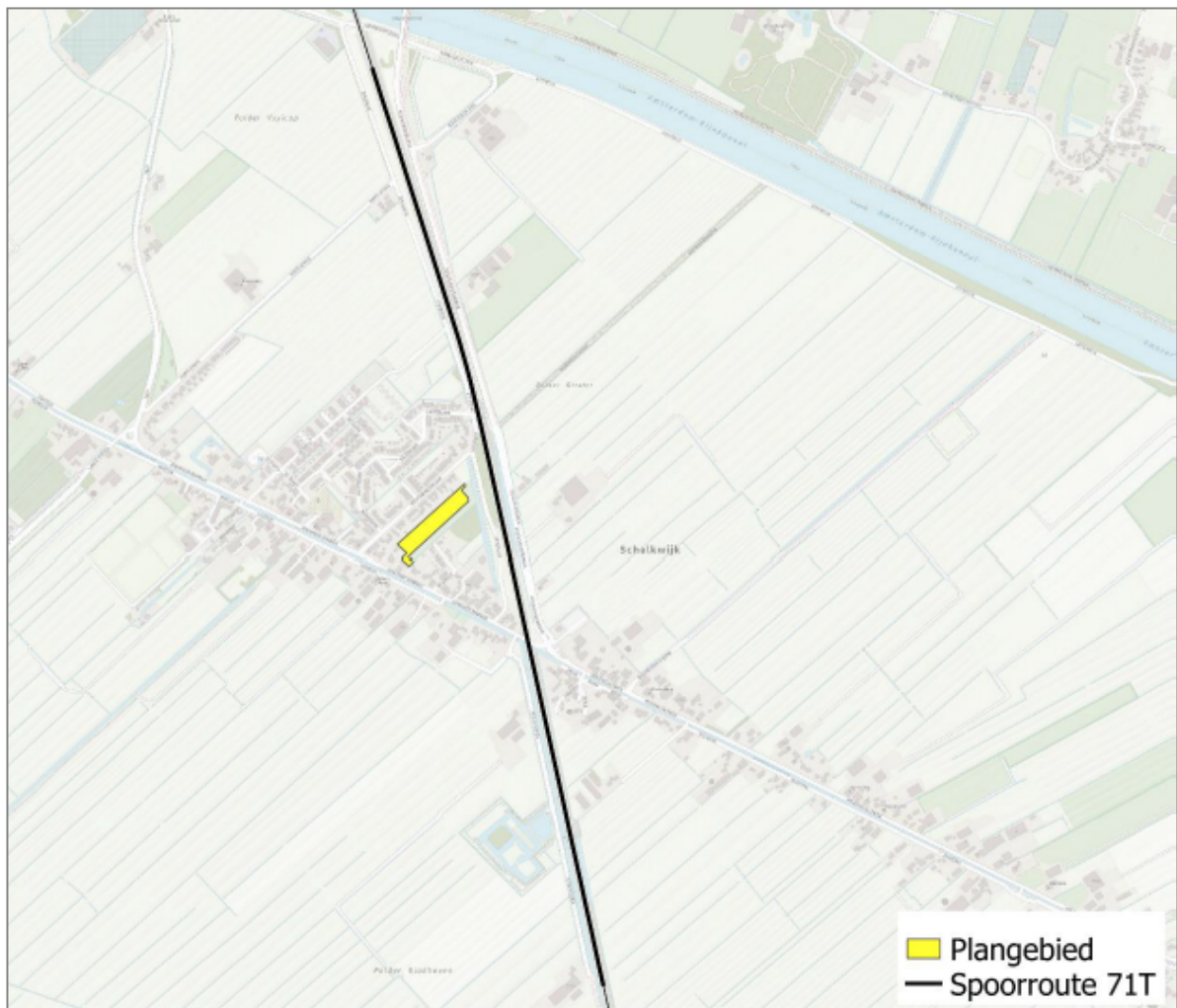
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoen voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoen voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht waarbij een vergelijking gemaakt moet worden met de oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde is een richtwaarde waar het bevoegd gezag zich zoveel mogelijk aan moet houden.

Het plangebied Wickenggaard ligt op ongeveer 65 meter van de spoorlijn Utrecht - Den Bosch die onderdeel is van het basisnet (route 71).



Afbeelding 5.7: ligging plangebied en spoorroute 71

Het externe veiligheidsrisico door het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Breukelen - Betuweroute Meteren ter hoogte van Schalkwijk is door ingenieursbureau AVIV berekend voor de bestaande en de toekomstige situatie (zie Bijlage 16). Dit zijn de belangrijkste conclusies:

Plaatsgebonden risico

Er is geen sprake van een 10^{-6} risicocontour. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering.

Groepsrisico

Het groepsrisico is zowel in de huidige situatie als na de realisatie van de woningen gelijk aan 0.001 keer de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat het groepsrisico in zowel de huidige als de toekomstige situatie kleiner is dan 10% van de oriëntatiewaarde en niet toeneemt. De verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven.

Plasbrandaandachtsgebied

Er is geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied.

5.11 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving zijn geen kabels en leidingen aanwezig die planologisch relevant zijn. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

5.12 Bedrijven en milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen niet-agrarische bedrijven met een milieuzonering die een beperking kunnen vormen voor de bouw van woningen. Dit aspect vormt geen belemmering voor het plan.

Aan de overzijde van het spoor, aan de Schalkwijkseweg, bevinden zich rundveehouderijen. Op basis van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering bedraagt de richtafstand tussen woningen en rundveehouderijen 100 meter.

Op een afstand van meer dan 130 meter bevindt zich een agrarisch bedrijf op het adres Schalkwijkseweg 26. Het betreft een grondgebonden veehouderij zonder emissies. Op een afstand van bijna 200 meter bevindt zich de grondgebonden veehouderij op het perceel Schalkwijkseweg 26a, mét emissies.

Ook de agrarische bedrijven vormen geen belemmering voor het plan.

5.13 Spuitzones

Bij de teelt van gewassen (akkerbouw, fruitteelt) moet rekening worden gehouden met 'spuitzones'. Dit is een zone die moet worden aangehouden ten opzichte van de gronden waarop gewassen worden geteeld en waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. De zone is bedoeld om voor omliggende gevoelige functies een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

De in het plangebied aanwezige boomgaard zal plaatsmaken voor de woningen. Verder worden in de directe nabijheid geen gewassen geteeld zodat geen rekening gehouden hoeft te worden met spuitzones. Spuitzones vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Door enkele veranderingen in de wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages (Besluit m.e.r.) kan sinds enkele jaren niet meer worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.-beoordeling ligt en dus geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Het plan kan worden aangemerkt als een besluit in de zin van kolom 4, bij categorie D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. (nieuwe stedelijke ontwikkeling). Gelet op het voorgaande zal, ondanks het feit dat de mogelijk gemaakte ontwikkeling niet aan de drempelwaarden van de gevallen uit het Besluit m.e.r. voldoet, een vormvrije m.e.r.-beoordeling dienen plaats te vinden.

Sinds 16 mei 2017 is het op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer verplicht een aanmeld-notitie op te

stellen wanneer sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De aanmeldnotitie dient door het bevoegd gezag (in het onderhavige geval het college van burgemeester en wethouders) voorafgaand aan de procedure van het ruimtelijke plan te worden vastgesteld. Ten behoeve van het project is een aanmeldnotitie opgesteld.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten (en de daarop gebaseerde Aanmeldnotitie) voldoen niet alleen aan de onderzoeks-verplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling. Artikel 5, lid 1 van de "Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten" geeft aan dat de opdrachtgever in "passende vorm" de in bijlage III bedoelde informatie verstrekt. Gelet op de aard van de nu voorgestelde ontwikkeling kan worden gesteld dat de "Kenmerken van het project", de "Plaats van het project" en de "Kenmerken van het potentiële effect" zo kleinschalig en niet significant voor de omgeving zijn dat met de in dit hoofdstuk beschreven kenmerken en gevolgen voldaan is aan de criteria van 'Bijlage III Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten'.

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in deze toelichting beschreven ontwikkeling, zijn uitgesloten. De berekening van de stikstofdepositie heeft uitgewezen dat geen depositieresultaten boven 0,00 mol/ha/jr ontstaan. Andere effecten op de Natura 2000-gebieden en/of het Natuurnetwerk Nederland zijn eveneens uit te sluiten. Er zijn dan ook geen significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk is.

Hoofdstuk 6 Beschrijving planvorm en bestemmingsplanregels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht dat een nieuw bestemmingsplan in digitale vorm wordt vastgesteld. Voor het digitaliseren c.q. standaardiseren van bestemmingsplannen is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) ontwikkeld.

SVBP 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Zo zijn bijvoorbeeld de bestemmingen en begripsbepalingen in alfabetische volgorde opgenomen en vloeit de naam van een bestemming voort uit een standaardlijst, waaruit ingevolge de SVBP 2012 dient te worden gekozen. Kenmerk van de bestemmingen is dat het gehele plangebied ermee (Maksgewijs) is bedekt.

Een bestemmingsplan kan ook dubbelbestemmingen bevatten. Deze overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen hoeven het gehele plangebied niet te bedekken. Aanduidingen (functieaanduiding of gebiedsaanduiding) worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouwmogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

Verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen zijn in de vorm van een vlak weergegeven. Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter.

Regels

De regels zijn standaard als volgt opgebouwd: Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de wijze van meten; deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde weergegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen.

Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de antidubbeltelbepaling en algemene regels ten aanzien van gebruik, aanduidingen, afwijkingen en wijzigingen.

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte het overgangsrecht en de slotregels met daarin de naam van het bestemmingsplan.

De bestemmingen vangen steeds aan met de bestemmingsbenaming. Daarna wordt in de bestemmingsomschrijving weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden zijn bestemd. In het bestemmingsplan wordt zoveel mogelijk eenduidig omgegaan met de bebouwingsmogelijkheden en toegestane functies bij bestemmingen voor de overige functies in het plangebied.

In de bouwregels wordt aangegeven welke bouwwerken bij recht mogen worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen hiervoor gelden.

Om bepaalde ontwikkelingen te sturen, respectievelijk in de hand te houden, is bij sommige bestemmingen tevens gekozen voor het opnemen van een wijzigingsbepaling. Na het doorlopen van een procedure, kan aan deze 'flexibiliteitsbepalingen' medewerking worden verleend.

Inleidende regels

Het bestemmingsplan voorziet in enkele inleidende regels. In deze paragraaf volgt een korte toelichting op deze regels.

Artikel 1 Begrippen

Het opnemen van begripsomschrijvingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijk) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of de technische begrippen, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert.

Artikel 2 Wijze van meten

Met het oog op het kunnen bepalen van de in de regels aangegeven lengte, breedte, diepte, oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten.

Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De nieuw aan te leggen groenelementen langs het water en de langzaamverkeerverbinding zijn structurerend en daarom als Groen bestemd. Hierbinnen zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 4 m.

Artikel 4 Verkeer - Wegverkeer

De bestemming Verkeer - Wegverkeer is toegekend aan de belangrijkste wegen en bijbehorende bermen.

Artikel 5 Water

De bestemming Water is toegekend aan de bestaande, te verbreden watergangen in het plangebied.

Artikel 6 Wonen

De nieuwe woningen in het plangebied zijn bestemd als Wonen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen aangegebouwde, gestapelde, twee-aaneen gebouwde en vrijstaande woningen. Per bouwvlak is het toegelaten aantal woningen bepaald. Binnen de bouwvlakken wordt enige flexibiliteit geboden om bij nadere uitwerking van de omgevingsvergunningaanvragen de exacte positie van de gebouwen nog te bepalen. Voor de woningen gelegen langs de nieuwe weg wordt een afwisselend, landelijk beeld voorgestaan waartoe is voorgescreven dat enige verspringing van de voorgevellijn moet worden gerealiseerd. Hier zijn zowel twee-aaneen gebouwde als vrijstaande woningen toegestaan. De twee-aaneen gebouwde woningen hoeven onderling niet te verspringen, daarom is geregeld dat (ten hoogste) 2 naast elkaar gebouwde woningen in dezelfde voorgevellijn mogen worden gebouwd.

De maximum goot- en bouwhoogte van de woningen is gesteld op 7 resp. 10,5 meter waarbinnen woningen kunnen worden gerealiseerd die voldoen aan de huidige bouweisen zoals het Bouwbesluit.

Het plan voorziet tevens in één appartementengebouw waar 11 betaalbare koopappartementen worden gerealiseerd. De toegelaten goot- en bouwhoogte is niettemin gelijk aan de nieuwe grondgebonden woningen.

Algemene regels

In het hoofdstuk 'Algemene regels' zijn regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele bestemmingsplan. Dit zijn onder andere de regels die verplicht zijn gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening zoals de anti-dubbeltelbepaling.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat bij opeenvolgende bouwaanvragen waarbij een bepaalde oppervlakte aan grond als voorwaarde is geformuleerd, dezelfde grond opnieuw bij de afweging omtrent vergunning-verlening wordt betrokken. De anti-dubbeltelbepaling wordt conform het Bro overgenomen in het bestemmingsplan.

Artikel 8 Algemene bouwregels

Voor die gevallen waar legaal gebouwde bouwwerken afwijken van de in de regels gegeven maatvoering, is een vervangend voorschrift opgenomen waarbij die afwijkingen als zodanig zijn toegelaten. Voorts is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen onder gebouwen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Enkele gebruiksregels gelden voor alle bestemmingen en zijn daarom in het hoofdstuk algemene regels

opgenomen. Het is bijvoorbeeld verboden om grond te gebruiken als stort- of opslagplaats of ten behoeve van een seksinrichting, waaronder een prostitutiebedrijf.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn afwijkingsbepalingen opgenomen die betrekking hebben op alle bestemmingen. Deels betreft het, met het oog op de feitelijke situatie of een concreet bouwplan, een in beperkte mate kunnen aanpassen van de reeds gegeven regels met betrekking tot het gebruik en/of de bebouwing. Deels betreft het ook het kunnen inspelen op een latente bij de planvoorbereiding niet concreet voorziene behoefte aan kleinschalige voorzieningen. Ook onzelfstandige woonruimten zijn via een algemene afwijking toegelaten, waarbij aan een aantal te stellen randvoorwaarden moet worden voldaan.

Overgangs- en slotregels

Het plan kent tot slot een hoofdstuk met overgangs- en slotregels. De overgangsregels regelen het overgangsrecht voor de bebouwing en het gebruik van de bebouwing in het plangebied. Deze worden opgenomen conform het Besluit ruimtelijke ordening.

De slotbepaling geeft aan onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald.

Overigens wordt voor beide regelingen verwezen naar de betreffende regels.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening zal het voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Het plan wordt eveneens toegezonden aan verschillende organisaties en instanties, voor een reactie in het kader van het wettelijk vooroverleg (conform artikel 3.1.1 Bro).

7.1.1 Inspraakprocedure

Er is sinds december 2018 gesproken met enkele omwonenden. Dit heeft tot verbeteringen van het plan geleid. Zo werd de aansluiting van het plan van de Spoorlaan naar de Wickenburghselaan verlegd. Ook is het plan gewijzigd van één straatje met aan beide zijden woningen, naar een pad met alleen aan de westkant woningen. Hierdoor ontstond meer afstand tot de voormalige eendenkooi. Ook kwam er meer water en groen in het bouwplan. Met particuliere eigenaren op de Wickenburghselaan is gesproken over het oplossen van wateroverlast. Ook met Viveste is overleg gevoerd. De meeste woningen die aan het plan grenzen zijn huurwoningen van Viveste en de woningbouwcorporatie heeft geen bezwaar tegen deze ontwikkeling.

Op 20 maart 2019 is er tussen 17.00 en 20.00 uur een inloopbijeenkomst over nieuwbouwproject Wickenggaard te Schalkwijk gehouden. De direct omwonenden waren per brief uitgenodigd. Op 13 maart 2019 is er ook een uitnodiging voor de inloopavond in het Houtens Nieuws geplaatst. Het plangebied waar de woningen gebouwd moeten worden ligt in Schalkwijk achter de Wickenburghselaan en de Jhr. Ramweg 26. Alle vragen en antwoorden zijn in een vraag- en antwoordnotitie (zie Bijlage 17) vastgelegd. Eén van de wensen was om meer betaalbare woningen te bouwen. Deze wens is ingevuld door een twee-onder-een-kapper te vervangen door drie rijwoningen.

In de periode maart tot en met september 2019 is nog meermalen met bewoners gesproken over het plan en de bestaande wateroverlast.

Tijdens een RondeTafelGesprek (RTG) van 8 oktober 2019 spraken 11 bewoners in. Aan de hand van de inspraakreacties is een uitgebreide vraag- en antwoordnotitie gemaakt die op 18 december 2019 naar de insprekers en de raadsleden is verzonden (zie Bijlage 18).

Van oktober 2019 tot en met april 2020 zijn nog meerdere vervolggesprekken met individuele bewoners en met groepen omwonenden geweest: nogmaals over de wateroverlast, over de vraag of er perenbomen behouden kunnen worden en over de omvang/situering van de nieuw te bouwen woning het dichtst bij de Jhr. Ramweg - wat heeft geleid tot planaanpassing en instemming van de directe bureu.

Enkele direct omwonenden hebben een petitie opgesteld voor het behoudt van de boomgaard en woningbouw in de weilanden buiten Schalkwijk" de petitie is door enkele honderden mensen binnen en buiten Schalkwijk ondertekend. In gesprekken met de opstellers is aangegeven dat de boomgaard weinig natuur- en cultuurhistorische waarde heeft en dat provinciaal beleid en de eigendomssituatie het onmogelijk maakt buiten Schalkwijk te bouwen voordat eerst alle bouwmogelijkheden binnen de kern zijn benut. Wickenggaard is een locatie waar woningbouw mogelijk is."

Enkele bewoners van Schalkwijk hebben ook een petitie opgesteld voor de komst van betaalbare woningen in en rond Schalkwijk. Ook deze is door enkele honderden personen ondertekend. In Wickenggaard zullen 11 van de 33 woningen een verkoopprijs hebben die niet hoger is dan € 265.000,= (prijspeil 1-1-2018).

Een overzicht van alle onderzoek en participatie activiteiten is weergegeven in het overzicht Notitie participatie en onderzoek d.d. 1 december 2020 (zie Bijlage 19).

7.1.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de provincie Utrecht, de Veiligheidsregio Utrecht, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden gevraagd een reactie te geven op het voorontwerp van het bestemmingsplan. Hierna worden de ingekomen reacties weergegeven.

Provincie Utrecht

De provincie heeft op 26 juni 2019 laten weten geen opmerkingen op het bestemmingsplan te hebben. Het plan ligt binnen de rode contour van Schalkwijk en kent geen planologische of milieukundige bezwaren. Ook wat betreft de Nieuwe Hollandsche Waterlinie heeft het geen invloed.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Op 12 juni 2019 heeft het Hoogheemraadschap aangegeven dat de toegezonden waterparagraaf akkoord is, waarbij enkele suggesties zijn gedaan voor verbetering. Daarover is nadere afstemming geweest.

Veiligheidsregio Utrecht (VRU)

Met de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) is overleg gevoerd over de mogelijkheid om van twee zijden het gebied in te rijden voor hulpdiensten en de daarvoor benodigde maatvoering. Voor het overige had de VRU geen opmerkingen.

7.1.3 Zienswijzeprocedure

PM

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten van de ruimtelijk-juridische procedure zullen door middel van leges worden verrekend met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer en de gemeente Houten zijn een anterieure overeenkomst aangegaan waarin het verplichte kostenverhaal is geregeld.

