Eiland van Schalkwijk

Agrarische StructuurVersterking / Experimenteerruimte

Gemeenteraad, 5 september 2023

Salihe Seyman & Inge van der Meer

2011 Structuurvisie Eiland van Schalkwijk, gemeente Houten

- landbouw en recreatie zijn de belangrijkste dragers 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 is het uitgangspunt.

2013 Provinciale Ruimtelijke Verordening

- **Experimenteerruimte** Eiland van Schalkwijk:
  agrarische structuurversterking, maximaal 250 ‘compensatie woningen’ buiten de rode contour

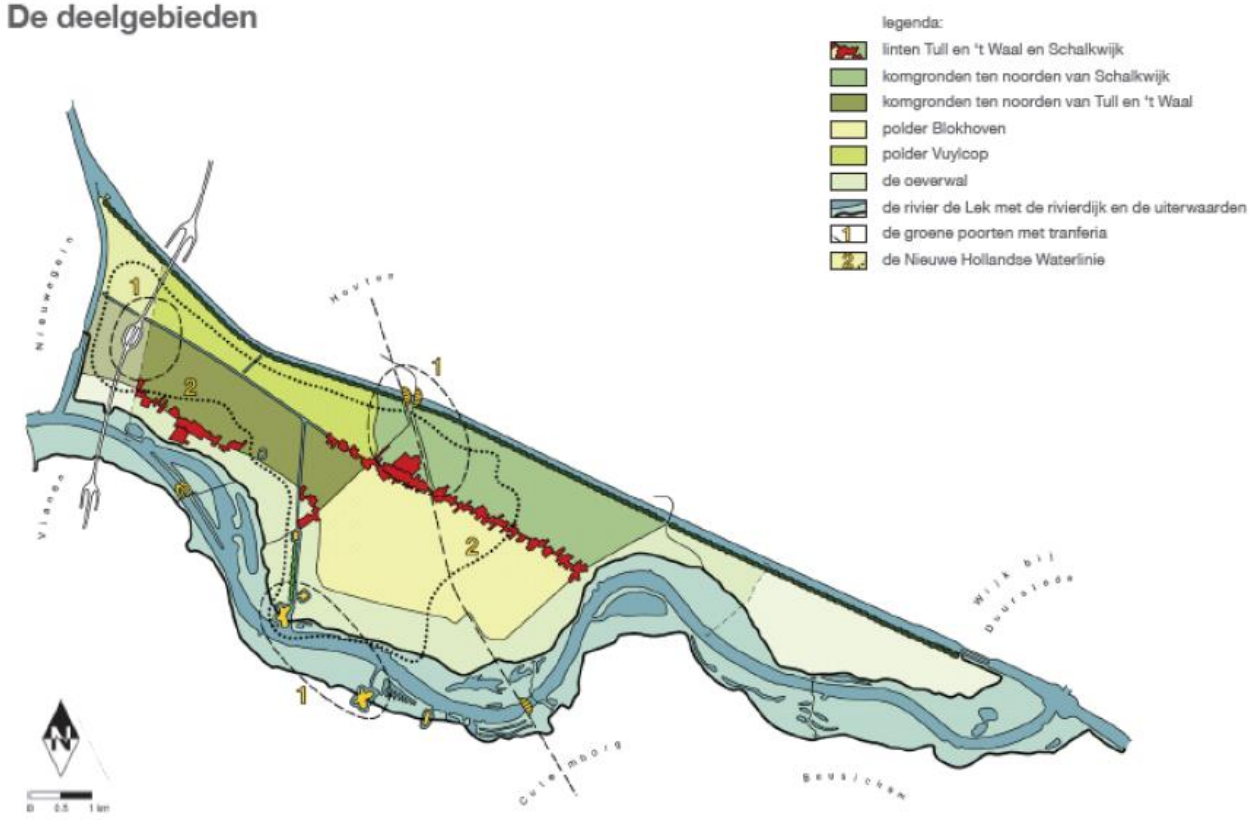
- Samenwerkingsovereenkomst Provincie – Gemeente – HDSR

2019 Convenant Provincie – Gemeente – HDSR + Grondruiloverovereenkomst gesloten
2020 Projectplannen vastgesteld voor ASV I (raad)

2021 Unesco Werelderfgoed > Gebiedsanalyses vastgesteld door PS

2022-2023 Uitwerking ASV I

Structuurvisie Eiland van Schalkwijk (2011)



gemeente Houten

Instrumenten ASV

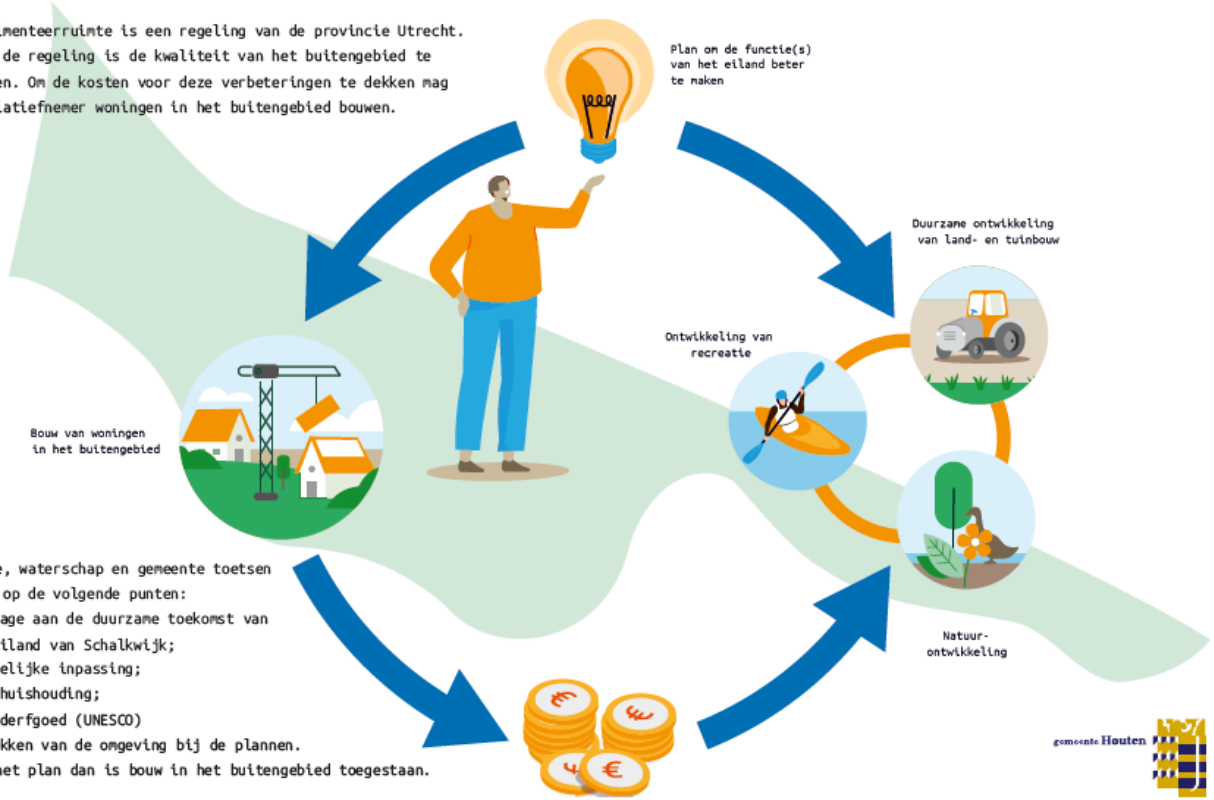
Doelstelling: **Versterking vitaliteit agrarische bedrijven door faciliteren:**

- Stimuleren betere afstemming grondgebruik en gebiedseigenschappen uit Structuurvisie
- Verplaatsing agrarische bedrijven biedt ontwikkelingsruimte en vermindert overlast
- Stimuleren verkopen grond ontwikkelaars aan agrariërs
- Nieuwe bouwvlakken op vrij gelegen locaties
- Stimuleren combinatie ASV met overige doelen uit Structuurvisie (recreatie, cultuurhistorie, natuur, duurzaamheid)
- Toepassen van woningbouw als economische drager

Versterken van de kwaliteiten van het Eiland van Schalkwijk

Manier van financiering (experimenteerruimte)

De experimenteerruimte is een regeling van de provincie Utrecht. Doel van de regeling is de kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. Om de kosten voor deze verbeteringen te dekken mag een initiatiefnemer woningen in het buitengebied bouwen.



Provincie, waterschap en gemeente toetsen het plan op de volgende punten:

- bijdrage aan de duurzame toekomst van het Eiland van Schalkwijk;
- ruimtelijke inpassing;
- waterhuishouding;
- werelderfgoed (UNESCO)
- betrekken van de omgeving bij de plannen.

Voldoet het plan dan is bouw in het buitengebied toegestaan.

gemeente Houten

gemeente Houten

Projecten binnen Experimenteerruimte:

- ASV I > Lekdijk 28 – Trip, Familie Van Eck

- ASV II / Droom van Schalkwijk – Boerderij Buitenkans (Hogedoorn > in uitvoering

- ASV III / Forward Fruit Farming - Provincialeweg 32 > AOK gesloten, BP in voorbereiding

gemeente Houten

ASV I

2020 raadsbesluit:

- actieve grondpolitiek
- aankoop Mitros gronden

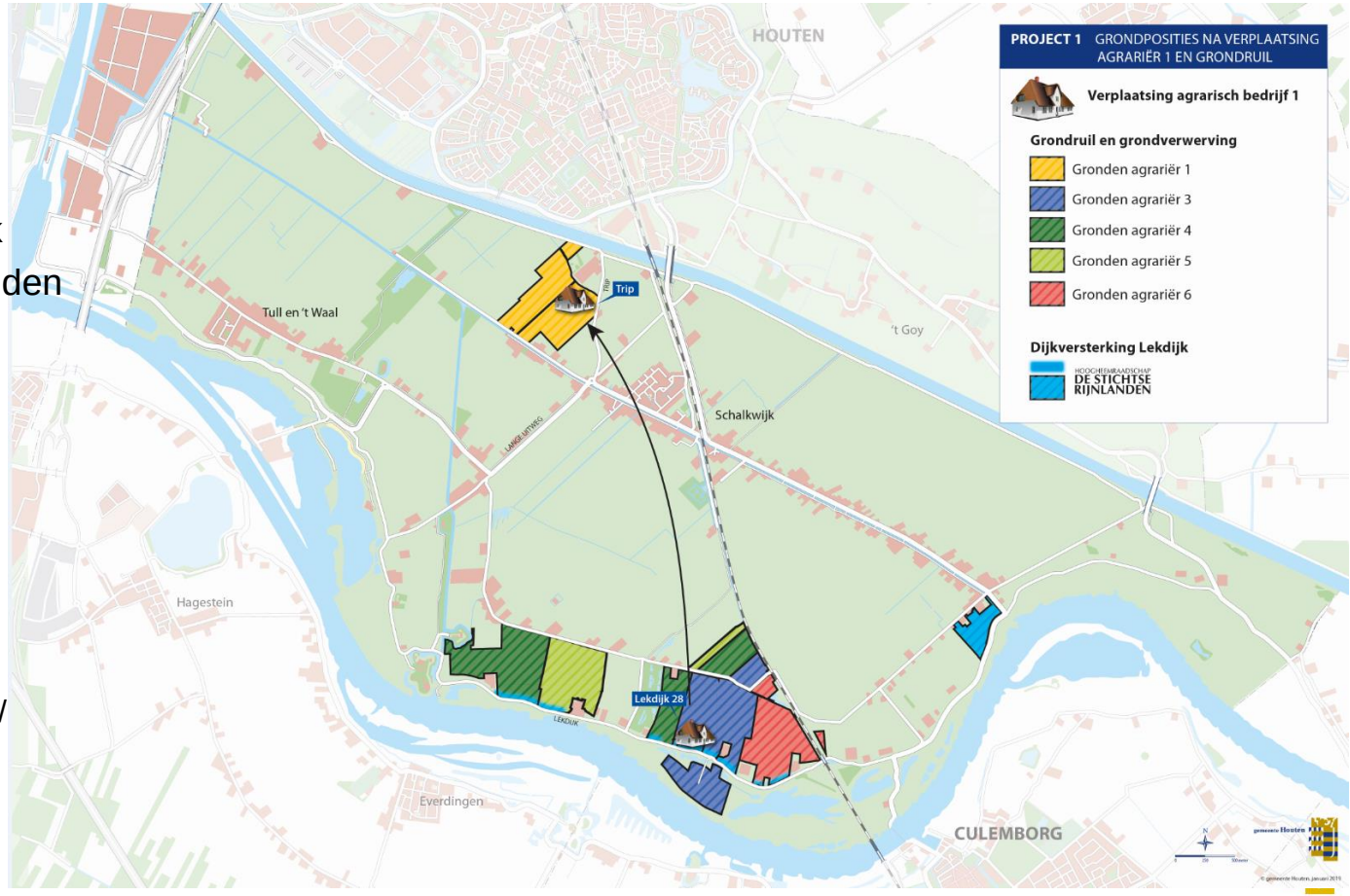
Uitwerken scenarios:

-Budget neutrale GREX:

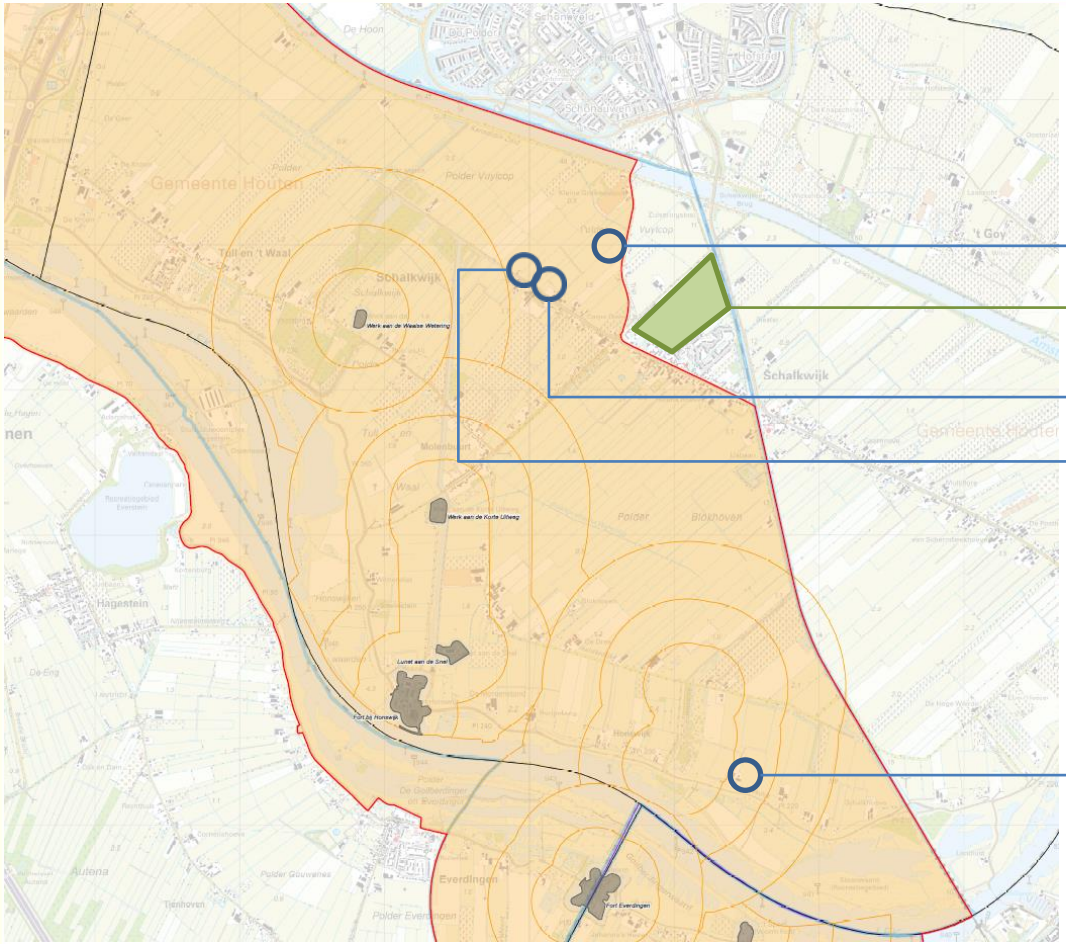
1) 11 woningen Lekdijk

2) 6 woningen Lekdijk +
   6-8 woningen Kaaidijk

3) Ca 100 woningen elders /
   gronden van derden



Unesco-gebied & de verschillende locaties ASV I



De Trip > nieuwe boerderij

Grote Driehoek > evt. compensatie woningen

Kaaidijk 9 > R-v-R regeling 2 woningen

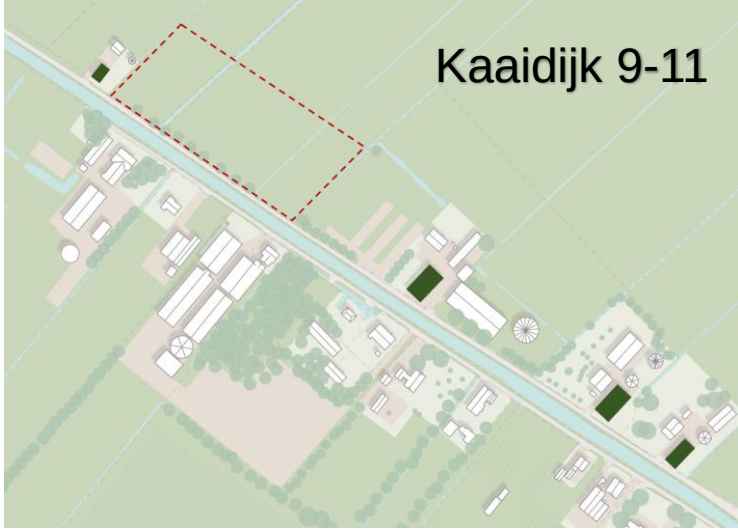
Kaaidijk tussen 9-11 > geen woningbouw

Lekdijk 28 > boerderij splitsen in 2 woningen + 3 woningen

gemeente Houten

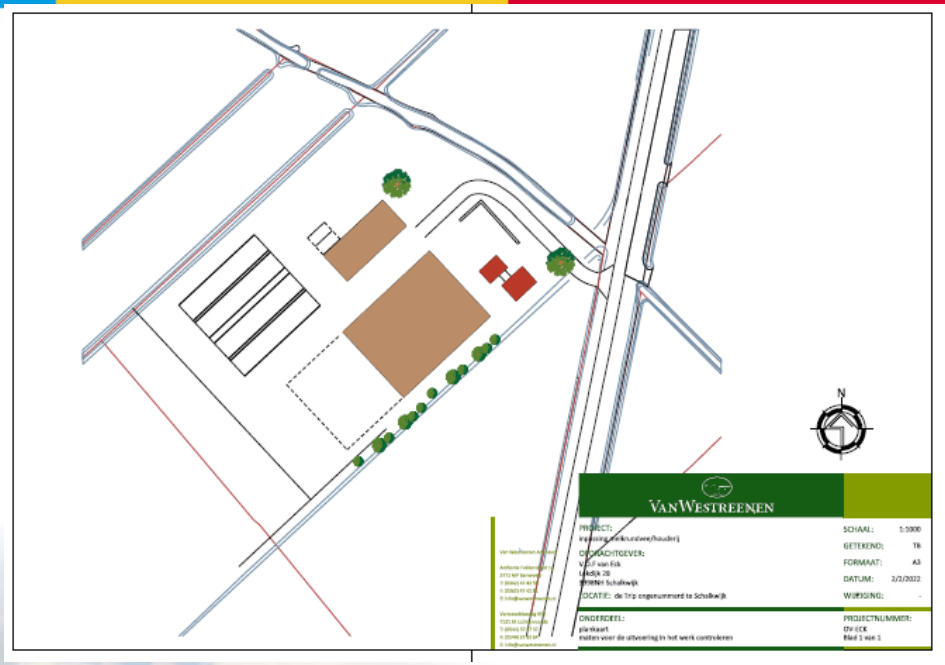
Lekdijk 28

Kaaidijk 9-11



Kaaidijk 9

De Trip



gemeente Houten

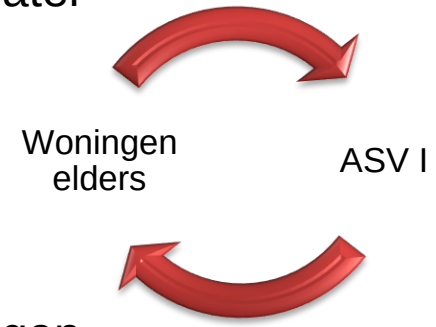
Scenario 3: Woningen elders; evt. Grote Driehoek

- Woningbehoefte onderzoek Schalkwijk
- Ateliersessies met bewoners
- Onderhandelingen grond eigenaar
- Plan ontwikkeling

gemeente Houten

En verder….

Raad: sept 2023: Scenario's verschillende stedenbouwkundige plannen
ASV I gaat door Woningen elders volgt later



Q3-Q4 Bestemmingsplan opstellen en in vooroverleg brengen

Q4 college: BP ter inzage, start planologische procedure

gemeente Houten

Vragen?

gemeente Houten