

BESTEMMINGSPLAN DE GROES II, SCHALKWIJK

GEMEENTE HOUTEN



Gemeente Houten

Bestemmingsplan De Groes II, Schalkwijk

- Toelichting
bijlagen
- Regels
- Verbeelding schaal 1:1.000

projectgegevens:
TOE05-HOU00009-01a
REG05-HOU00009-01a
TEK05-HOU00009-01a

Identificatienummer:
NL.IMRO.0321.0040BPDEGROES2-VAST

Rosmalen, 24 augustus 2010

Datum vaststelling: 12 oktober 2010

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Opbouw van de toelichting	3
2	ANALYSE BESTAANDE SITUATIE	5
2.1	Historische ontwikkeling	5
2.2	Ruimtelijke structuur	6
2.3	Functionele structuur	8
2.4	Ontsluiting en parkeren	8
3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	Verkavelingsopzet	9
3.2	Bebouwingstypologie	10
3.3	Ontsluiting en parkeren	10
3.4	Groen en water	12
4	BESTAAND BELEID	13
4.1	Provinciaal beleid	13
4.2	Gemeentelijk beleid	15
5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	17
5.1	Bodem	17
5.2	Riolering en waterhuishouding	17
5.3	Luchtkwaliteit	21
5.4	Externe veiligheid	22
5.5	Hinderlijke bedrijvigheid	22
5.6	Relatie met de Wet geluidhinder	22
5.7	Archeologie	23
5.8	Flora en fauna	24
5.9	Kabels, leidingen en overige belemmeringen	25
6	FINANCIËLE HAALBAARHEID	27
7	DE BESTEMMINGEN	29
7.1	Algemeen	29
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	30
8	PROCEDURES	33

Separate bijlagen:

- 1 Externe Veiligheid, de Groes, Schalkwijk, DHV, C9482-01-001, februari 2010
- 2 Akoestische analyse railverkeerslawaaï De Groes II, Goudappel Coffeng, HTN338/Byj/6191, 19 januari 2009
- 3 Akoestische analyse railverkeerslawaaï De Groes II, Goudappel Coffeng, HTN338/Kmc/6274, 14 december 2009
- 4 Ontwerpbesluit vaststellen hogere waarden De Groes II 23 woningen railverkeerslawaaï
- 5 Quicksan flora en fauna, Grootjans & De Rooij, 2007-18, juni 2007
- 6 Nota Inspraak en wettelijk vooroverleg, februari 2010
- 7 Nota Zienswijzen, 12 oktober 2010 (vastgesteld)

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Het huidige sociaal cultureel centrum Het Gebouw in Schalkwijk voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Er is sprake van geluidsproblemen, bouwkundige mankementen en een exploitatietekort.

In de notitie 'Visie dorpshuis Schalkwijk' van augustus 2003 is geadviseerd te kiezen voor De Driehoek als locatie voor een nieuw, breed dorpshuis in Schalkwijk. De raad heeft hiermee ingestemd op 23 september 2003. Investeren voor een nieuw dorpshuis zouden zich 'terugbetalen' door de ontwikkeling van De Driehoek, waarin plaats zou zijn voor 40 tot 60 woningen in diverse categorieën. Tegelijkertijd zou het transportbedrijf Kool verplaatst kunnen worden naar een bedrijventerrein in Houten.

In de afgelopen 10 jaar zijn in Schalkwijk geen nieuwe woningen meer gerealiseerd. Daardoor is bij verschillende doelgroepen een grote behoefte aan nieuwbouw ontstaan.

Daarom zijn voor de verschillende doelgroepen woningen opgenomen in het bouwplan. Daarbij wordt vooral gedacht aan de startersappartementen en de levensloopbestendige woningen (sociale huur en vrije sector).

Na de notitie 'Visie dorpshuis Schalkwijk' is in 2004 een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het haalbaarheidsonderzoek hebben uitgewezen, dat het plan financieel en qua tijdsplanning niet haalbaar was door de in het gebied aanwezige belemmeringen (transportbedrijf Kool, geluidspoorbaan, zettinggevoeligheid ondergrond).

Gezien de conclusie van het haalbaarheidsonderzoek heeft met de provincie overleg plaatsgevonden om te bezien of de realisatie van het dorpshuis en compenserende woningbouw mogelijk is op de locatie De Groes II. De provincie heeft hierin een positieve grondhouding.

Om zicht te krijgen op de mogelijkheid of de realisering van een nieuw dorpshuis en de compenserende woningbouw mogelijk is, is enerzijds een globaal programma van eisen opgesteld voor het dorpshuis, waarmee duidelijk wordt welke stichtings- en exploitatiekosten van toepassing zijn voor het dorpshuis. Anderzijds zijn, naast De Groes II, nog een aantal locaties voor het dorpshuis en de aanvullende woningbouw onderzocht: De Triangel, Het Gebouw en de Perenboomgaard.

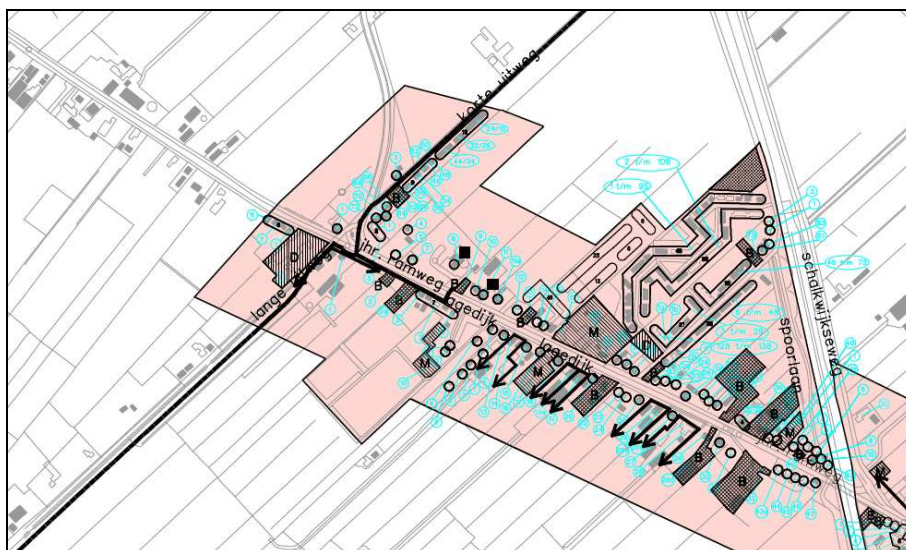
In het kader van het Leefbaarheidsplan is een informatieavond gehouden op 18 juli 2007. De reacties en de beantwoording zijn door het college vastgesteld op 16 oktober 2007. De belangrijkste opmerkingen hadden betrekking op het aantal woningen dat in één keer gerealiseerd zou moeten worden, hetgeen heeft geresulteerd in een fasering van 2 jaar. Minimaal 2 jaar nadat de woningen van de eerste fase te koop worden aangeboden, zullen de woningen voor fase twee te koop worden aangeboden. Hiermee wordt voldaan aan een wens die breed wordt gedragen binnen de kern Schalkwijk.

Door de raad is geconcludeerd dat De Groes II de meest geschikte locatie is om het nieuwe dorpshuis en woningbouwplan te realiseren. Voor de realisatie van het dorpshuis is reeds een aparte planologische procedure doorlopen. Het bijbehorende projectbesluit en de bouwvergunning zijn inmiddels genomen/verleend en per 16 augustus 2010 onherroepelijk geworden.

1.2 Ligging van het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de realisatie van het dorpshuis met bibliotheek is reeds een projectbesluit genomen (kenmerk: BV9113). Per 16 augustus 2010 is dit besluit onherroepelijk geworden.



2

1.4 Opbouw van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan de bestaande situatie. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan de historie van de kern Schalkwijk. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het stedenbouwkundig plan beschreven en wordt het stedenbouwkundig plan toegelicht. Hoofdstuk 4 beschrijft ruimtelijk relevant provinciaal en gemeentelijk beleid.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten die in het kader van een bestemmingsplan moeten worden gezien. In de hoofdstukken 6, 7 en 8 worden tenslotte respectievelijk de financiële haalbaarheid, de bestemmingen en de procedures toegelicht.

2 ANALYSE BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historische ontwikkeling

De geschiedenis van het dorp Schalkwijk begint in de 12^{de} eeuw, toen het gebied voor ontginning werd uitgegeven. Meestal werd als startpunt voor toekomstige ontginning een waterloop gegraven. In dit gebied werd hiervoor de Schalkwijkse Wetering aangelegd, ten oosten van de Lange Uitweg. Haaks op de waterloop en parallel aan elkaar werden vervolgens kavelsloten gegraven die tevens als perceelsafscheiding fungeerden. Hierdoor ontstond al vroeg een structuur van smalle langgerechte kavels langs de wetering.

In Schalkwijk is sprake geweest van tweezijdige ontginning, wat wil zeggen dat aan weerszijden van de wetering werd ontgonnen. Deze ontwikkelingen van ontginning en bedijking vonden, met name vanwege de slechte ontwatering in het gebied, geleidelijk plaats. Pas halverwege de 19^{de} eeuw kwamen er meer structurele veranderingen in het landschap; er werden forten gebouwd in het kader van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de spoorlijn Utrecht/'s-Hertogenbosch werd in 1868 aangelegd. De spoorweg doorsnijdt het bebouwingslint waar de Provincialeweg overgaat in de Jhr. Ramweg. Hoewel Schalkwijk een station kreeg aan deze spoorlijn heeft zich ter plekke geen stationsbuurt ontwikkeld. In 1935 is het station gesloten.

Met de aanleg van het Amsterdam-Rijnkanaal in 1952 kwamen de kernen Schalkwijk, Tull en 't Waal geïsoleerd te liggen ten opzichte van Houten.

Na de Tweede Wereldoorlog neemt de bebouwing in deze kleine kernen toe. Dit komt deels door de ontwikkeling van de fruitteelt, waarbij het woon-/bedrijfsgebouw nabij of in de boomgaard werd gesitueerd en deels door de aantrekkingskracht die het 'buiten wonen' heeft op de stedeling.

Tot 1962 was Schalkwijk een zelfstandige gemeente. Daarna gingen de kernen Schalkwijk en Tull en 't Waal op in de gemeente Houten.



Afbeelding 3: Schalkwijk anno 1935 met globale aanduiding van het plangebied

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Schalkwijk van oudsher

Nadat het gebied ontgonnen was werden aan weerszijden van de wetering boerderijen gebouwd op de kop van de kavels. Hierdoor ontstond een lintvormige bebouwingsstructuur. Opvallend hierbij is dat de boerderijen niet haaks op de weg, maar evenwijdig aan de kavelsloten op de kop van het perceel werden gebouwd. Het voordeel hiervan was dat de erven zo gunstig konden worden ingedeeld.

Typerend voor Schalkwijk is de lineaire structuur waarbij een duidelijk ontwikkelde dorpskern van oudsher ontbreekt. Een minimale vorm van kernvorming heeft zich wel voorgedaan, in omgeving van de Brink, waar de Provincialeweg overgaat in de Jhr. Ramweg, ter hoogte van het spoor. Beeldbepalend voor dit kleine gebied is de hervormde kerk aan de westzijde van de Brink. Deze kerk stamt deels uit de 13^{de} eeuw.

Een ander bepalend, sterk afwijkend, element in de bebouwingstructuur wordt gevormd door de Rooms-katholieke kerk in neogotische bouwstijl aan de Jhr. Ramweg. In nabijheid van deze kerk is rond het eind van de 19^{de} eeuw aan weerszijden van de wetering de bebouwingsdichtheid toegenomen.

Bebouwing

In hoofdzaak bestaat de bebouwing uit boerderijen van het langhuis- en dwarshuistype. Bij een langhuisboerderij liggen het woongedeelte en de bedrijfsruimte in elkaars verlengde onder één doorlopende kap. Bij het dwarshuistype is het voorhuis aan twee zijden uitgebreid. Het woonhuisgedeelte ligt onder een eigen kap die dwars op de kap van het achterhuis staat, waardoor er een T-vorm ontstaat.



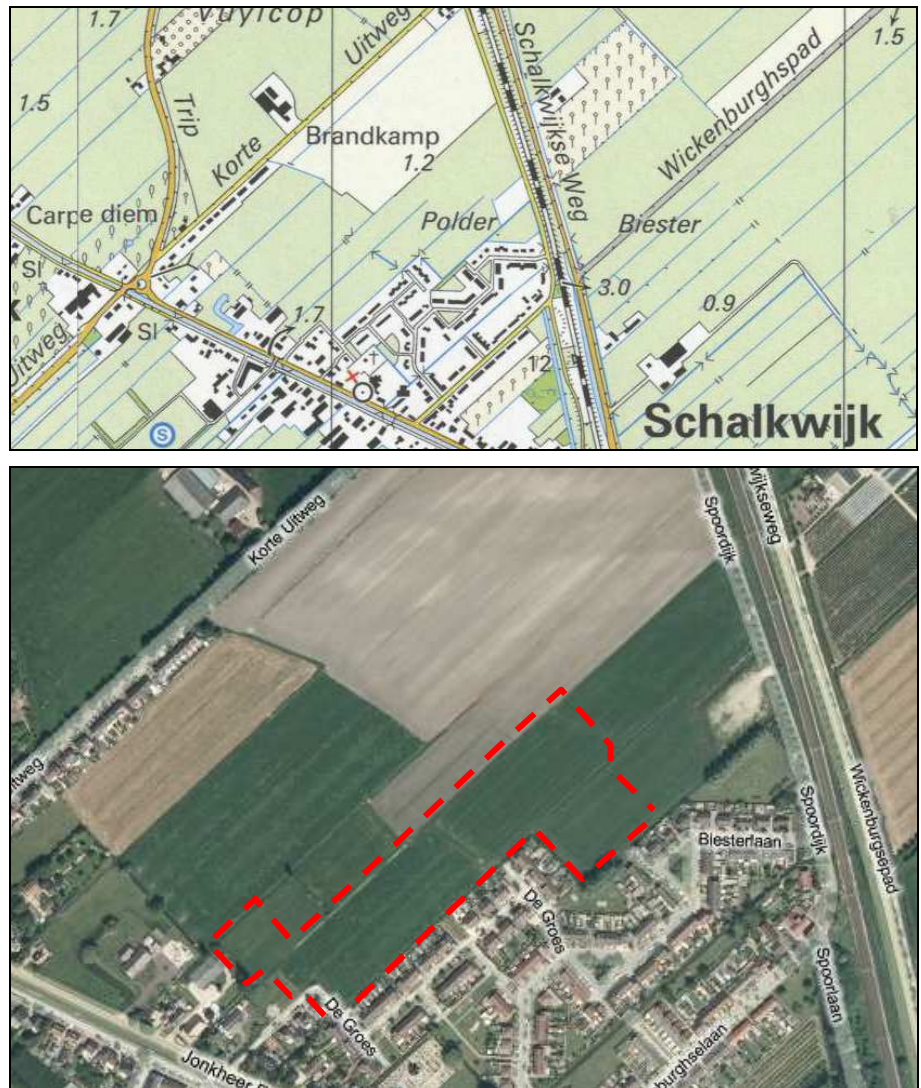
Afbeelding 4: luchtfoto met aanduiding van het plangebied

2.2.2 Uitbreiding na de Tweede Wereldoorlog

Iets ten zuiden van de katholieke kerk, haaks op de wetering, aan de Wickenburghselaan, is na de Tweede Wereldoorlog begonnen met een (kleinschalige) uitbreiding van Schalkwijk. Het gebied is vervolgens in westelijke richting verder verdicht. De laatste uitbreiding vond plaats in de jaren 90 van de vorige eeuw en bestond uit 57 woningen aan De Groes. De buurt kenmerkt zich, in tegenstelling tot de bebouwing aan het lint, door een sterk gestructureerd en planmatig karakter en bestaat uit drie straten: de Wickenburghselaan, de Biesterlaan en De Groes.

Bebouwing

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.



Afbeelding 5: topografische kaart en luchtfoto van de huidige situatie met globale aanduiding van het plangebied

2.3 Functionele structuur

Wonen heeft een primaire functie in Schalkwijk. De omgeving van Schalkwijk fungeert echter ook sterk als landbouwgebied. Voor de ruilverkaveling was er sprake van hoge grondwaterstanden door onvoldoende afwatering. Als gevolg van de ruilverkaveling en concrete maatregelen als de aanleg van gemalen en nieuwe waterlopen is de landbouwkundige situatie verbeterd en bestaan er voor deze bedrijfstak goede ontwikkelingsmogelijkheden. Melkveehouderij is de belangrijkste productietak. 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 Jhr. Ramweg, zijn onder andere een diersmederij, een café, een transportbedrijf en een aannemersbedrijf 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, die eerder al genoemd zijn, en een sociaal cultureel centrum genaamd 'Het Gebouw'. Dit culturele centrum, in de volksmond ook wel een dorpshuis genoemd, ligt aan de Jhr. Ramweg, ten oosten van de nieuwbouwwijk. Achter 'Het Gebouw' ligt een jongerensoos. Naast Het Gebouw en de jongerensoos zijn er in Schalkwijk nog enkele plekken waar sociaal-culturele activiteiten en zorg worden aangeboden. Het nieuwe dorpshuis dat onderdeel uitmaakt van onderhavig bestemmingsplan zal 'Het Gebouw' vervangen.

2.4 Ontsluiting en parkeren

2.4.1 Wegen

De Schalkwijksewetering wordt aan de zuidzijde geflankeerd door het Overeind en de Lagedijk. Aan de noordzijde loopt de Provincialeweg met in haar verlengde de Jhr. Ramweg. De route Schalkwijkseweg-Provincialeweg-Lekdijk is van oudsher een belangrijke verbindingsweg tussen Houten en Culemborg. De Provincialeweg heeft daardoor een breder tracé dan het Overeind en de Lagedijk, die alleen ter ontsluiting van de bebouwing aan deze kant van de wetering dienen. 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 eindigt. In het westen ligt aan het eind van de lintbebouwing een rotonde. Vanaf deze rotonde gaan verschillende wegen het buitengebied in.

Bovengenoemde verbinding tussen Houten en Culemborg is de enige doorgaande route in het gebied, die zowel over het Amsterdam-Rijnkanaal in het noorden als over de Lek in het zuiden voert. De oversteek over de Lek naar Culemborg gebeurt hierbij met een pontje.

2.4.2 Spoor

De spoorweg Utrecht/'s-Hertogenbosch vormt een belangrijke bovenregionale verbinding, die voor Houten van grote betekenis is. Deze spoorweg doorkruist Schalkwijk. Schalkwijk heeft geen station meer.

2.4.3 Parkeren

Parkeren vindt veelal plaats op de erven. 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.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Verkavelingsopzet

Het plangebied beslaat een smalle, langgerekte strook tussen de Jhr. Ramweg in het zuidwesten en de Spoordijk in het noordoosten. De hoofdrichting van het plan wordt, in aansluiting op het slagenlandschap, bepaald door de hoofdontsluiting vanaf de Jhr. Ramweg. Haaks op deze hoofdrichting zijn op een regelmatige afstand enkele doorsteekjes naar het bestaande bebouwd gebied gesitueerd, waardoor een zekere ritmiek in de lange lijn van de hoofdontsluiting ontstaat. De verschillende woningen worden op deze manier in een rechtlijnige, orthogonale opzet op het plangebied geprojecteerd. Het nieuw te ontwikkelen plan en de bestaande kern worden aan elkaar gehecht.

Tegenover de doorsteekjes worden kleine hofjes gerealiseerd. Hierdoor wordt vanuit het plangebied zicht geboden op het aangrenzende landschap.

Aan het eind, aan de noordwestzijde van de hoofdontsluiting, wordt door middel van een klein appartementengebouw, een visuele beëindiging van de lange zichtlijn gecreëerd. In het plan is rekening gehouden met een ruime parkeernorm. Daarnaast is voorzien in zowel meerdere kleine als één grote speelplek. Samen met de bestaande speelplekken in de omgeving ontstaat hierdoor een informeel netwerk van speelplekken.



Afbeelding 6: het stedenbouwkundig plan voor De Groes II

Het nieuwe dorpshuis moet het oude sociaal-cultureel centrum aan de Jhr. Ramweg vervangen. Het dorpshuis bevindt zich dichtbij de Jhr. Ramweg. Hierdoor wordt de binding van het dorpshuis met het bestaande functies verstevigd. Parkeren wordt voorzien op de naastgelegen kavel.

Fasering en programmatische aspecten

Het plan wordt in een tweetal fasen uitgevoerd. In de verkaveling wordt hierbij uitgegaan van het volgende programma:

- In de eerste fase: het Dorpshuis (circa 1.000 m²).
- In de eerste fase: 8 sociale huur en 25 vrije sector.
- In de tweede fase worden de overige woningen gerealiseerd conform de differentiatie in de proefverkaveling: 2 sociale huur; 27 vrije sector; 10 starters appartementen.

3.2 Bebouwingstypologie

De woningen aan de oostzijde van de ontsluitingsweg worden geschakeld gebouwd. Aan de andere kant van de ontsluitingsweg komen rijen van vier aaneengebouwde woningen haaks op de weg te staan. De achtertuinen van deze rijwoningen liggen hierbij naar elkaar toe, met daartussen een verblijfsgebied met parkeerplaatsen.

Aan het eind van de ontsluiting wordt een klein appartementencomplex gesitueerd. Het complex zal bestaan uit drie lagen met een kapverdieping.

De ambitie is om een modern, multifunctioneel dorpshuis te realiseren. Hoe het dorpshuis er exact uit gaan zien is op dit moment nog niet duidelijk. Wel is bekend welke functies het gaat huisvesten: onder andere een grote zaal en enkele kleinere ruimtes voor onder andere bewonersavonden en verenigingen, een peuterspeelzaal en een café.

3.3 Ontsluiting en parkeren

3.3.1 Ontsluiting

Ontsluiting van de woningen en het dorpshuis vindt plaats vanaf de Jhr. Ramweg. Haaks op de ontsluiting worden op regelmatige afstand doorsteeken naar het bestaand bebouwd gebied geplaatst. Hierdoor wordt het nieuwe gebied met het bestaand gebied verbonden.

Gezien de langgerekte verkaveling is het noodzakelijk om in de inrichting van de weg een aantal snelheidsremmende voorzieningen aan te leggen. Deze verkeersdrempels zullen worden gerealiseerd bij de doorsteekjes naar het bestaande bebouwd gebied.

3.3.2 Parkeren

Bij de geschakelde woningen wordt voorzien in een parkeerplaats op eigen terrein. Bij de aaneengebouwde woningen liggen de parkeerplaatsen in het verlengde van de achtertuinen, op het verblijfsgebied tussen de rijen in.

De parkeerplaatsen die bij het dorpshuis horen worden op de naastgelegen kavel gesitueerd, dichtbij de Jhr. Ramweg. Dit voorkomt hinder van het verkeer van en naar het dorpshuis in de wijk.

Parkeercheck

Goudappel Coffeng heeft een parkeercheck uitgevoerd van het plan De Groes II (kenmerken rapportage: HTN338/ANr/6194, 1 december 2008).

In de parkeerbalans wordt rekening gehouden met het aantal parkeerplaatsen (op basis van de parkeernormen) en de functie van de parkeerplaats, afhankelijk van het gebruik (bewoner, bezoeker of werker).

Op basis van de parkeernormen worden de aantallen parkeerplaatsen bepaald. In tabel 1 zijn de parkeernormen voor Schalkwijk voor verschillende functies opgenomen. De normen voor woningen zijn gedifferentieerd naar type woningen.

Tabel 1: parkeernormering conform de verkeerskundige verkenningen

	parkeernorm	+reserve	per eenheid
sociale huur	1,3		woning
starters appartement	1,5		woning
vrije sector midden – vrije sector hoog	1,7	+0,15	woning
vrije sector hoog – vrijstaand	1,9	+0,15	woning

Het programma is opgenomen in onderstaande tabel 2.

Tabel 2: programma

woningen		per eenheid
sociale huur	10	woning
starters appartement	10	woning
vrije sector midden – vrije sector hoog	51	woning
vrije sector hoog – vrijstaand	1	woning

Het parkeeraanbod bedraagt in totaal 182 parkeerplaatsen (openbaar en op eigen terrein). Voor het dorpshuis wordt uitgegaan van een parkeervraag van maximaal 43 parkeerplaatsen. In totaal is de parkeervraag 160 parkeerplaatsen. Met een parkeeraanbod van 182 parkeerplaatsen zijn er geen problemen te verwachten.

Een meer nauwkeurigere toets waarin ook de locaties van het parkeeraanbod en de parkeervraag zijn betrokken is weergegeven in tabel 3. De zone-indeling is opgenomen in afbeelding 7 'parkeerzones'.

Tabel 3: parkeercheck per zone

parkeerzone	parkeervraag	parkeeraanbod	verschil
1	52	64	12
2	23	24	1
3	23	24	1
4	22	22	0
5	15	15	0
6	28	33	5



Afbeelding 7: parkeerzones

In zone 1 is volgens de parkeerbalans geen tekort van parkeerplaatsen aanwezig. Dit geldt zowel voor het geval er geen activiteiten in het dorpshuis als voor het geval dat er wel activiteiten in het dorpshuis plaatsvinden. De bewoners van de woningen tegenover het dorpshuis kunnen parkeren op eigen terrein en kunnen zo nodig uitwijken naar de parkeerplaatsen bij het dorpshuis.

Zones 2, 3, 4 en 5 kunnen volgens de parkeerbalans het aanbod net aan. Zo nodig kunnen de pieken worden opgevangen in zone 1 en zone 6.

Zone 6 kan volgens de parkeerbalans het aanbod goed aan. Er is in deze zone een overschot van 6 parkeerplaatsen. Alle bewoners in zone 6 kunnen parkeren op eigen terrein.

Bij de uitwerking van de parkeervoorziening ten behoeve van het Dorpshuis is gebleken dat er twee extra parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

3.4 Groen en water

Aan de kant van de geschakelde woningen wordt het meeste groen gevormd door de ruime voor- en achtertuinen. Aan de westzijde worden langs de weg groenstroken aangelegd. Daarnaast is er rondom het appartementencomplex veel ruimte voor groenvoorzieningen.

De bestaande sloot in het westen van het plangebied wordt verbreed. Aan de oostelijke grens wordt bij het laatste deel van de bebouwing een nieuwe sloot aangelegd. Hiermee wordt voorzien in voldoende waterberging voor het gebied.

4 BESTAAND BELEID

4.1 Provinciaal beleid

4.1.1 Provinciale structuurvisie

Op 13 december 2004 is het Streekplan 2005-2015 door Provinciale Staten van Utrecht vastgesteld. Op 23 juni 2008 hebben Provinciale staten in hun vergadering ingestemd met de Beleidslijn nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Met deze beleidslijn is de provincie Utrecht voorbereid op de nieuwe Wro die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Vanwege rechtswege is het streekplan omgezet in een provinciale structuurvisie.

De provincie heeft in de structuurvisie geen nieuw ruimtelijk beleid geformuleerd ten aanzien van het Streekplan 2005-2015. Nog steeds komt naar voren dat de verstedelijkingsdruk in de provincie op gespannen voet staat met haar kernkwaliteiten. De rijke afwisseling van landschapstypen binnen korte afstanden zorgt ervoor dat de provincie in trek is als vestigingsplaats voor wonen en werken. De consequentie van deze aantrekkelijkheid is echter dat de diversiteit in landschappen en het contrast tussen stad en land dreigen af te nemen. In het streekplan is hierover onder andere de volgende passage opgenomen:

‘Wij zoeken het evenwicht tussen (leef)kwaliteit en druk op de ruimte. Wij kiezen dan ook nadrukkelijk voor beheerste groei. Dit betekent dat niet de kwantitatieve vraag maar de ruimtelijke mogelijkheden bepalend zijn voor nieuwe ontwikkelingen.’

Er is een aantal hoofdbeleidslijnen voor het ruimtelijk beleid geformuleerd. Hieronder worden deze kort toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt. Dit betekent ondermeer dat de verstedelijkingsopgave in eerste instantie benaderd wordt vanuit de mogelijkheden van het bestaand stedelijk gebied. In het landelijk gebied wordt meervoudig ruimtegebruik gestimuleerd door bijvoorbeeld waterberging te combineren met functies als landbouw, natuur en recreatie.

Water

Water vormt steeds meer het vertrekpunt van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat de locatiekeuze voor verstedelijking, landbouw of natuur mede worden gebaseerd op de randvoorwaarden die het watersysteem stelt. Streven hierbij is dat de ruimtelijke ordening meer dan tot op heden kan bijdragen aan een duurzaam watersysteem.

Infrastructuur

Het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties wordt zoveel mogelijk gebaseerd op zowel de bestaande infrastructuur en als op mogelijkheden om adequaat nieuwe openbaarvervoersverbindingen aan te leggen.

Om de leefbaarheid en de kwaliteit van het landschap niet te veel onder druk te zetten, wordt er terughoudend omgegaan met de aanleg van vrijliggende nieuwe infrastructuur voor de auto. Om de groeiende automobilititeit op te vangen dienen bestaande tracés beter benut en eventueel uitgebreid te worden.

Verstedelijking

Er wordt op provinciaal niveau gestreefd naar gedifferentieerde woon- en werkmilieus en voorzieningen. De uitbreidingsbehoefte voor wonen en bedrijvigheid worden in beginsel opgevangen in de stadsgewesten Utrecht en Eemland. Omdat stadsgewest Utrecht het economisch en stedelijk zwaartepunt van de provincie vormt ligt daar het hoofdaccent voor de verstedelijking. Voor voldoende werkgelegenheid en een duurzame economische structuur wordt ruimte geboden voor groei en verplaatsing van Utrechtse bedrijven en voor nieuwe bedrijven in de dienstverlening, ICT en kenniseconomie.

Landelijk gebied

Het ontwikkelingsbeleid is voor het landelijk gebied gericht op het versterken van de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit, de vitaliteit, de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

Het hoge verstedelijkingsniveau in de twee stadsgewesten vraagt om een aantrekkelijk en divers landelijk gebied als tegenpool. Door een afnemend economisch belang van de landbouw ontleent het buitengebied steeds meer zijn waarde aan de betekenis die het heeft voor het stedelijk gebied. Provincie Utrecht wil deze functionele relatie tussen stad en land versterken. Er wordt hierdoor gekozen voor natuur en landschap voor de mens. Ook de Ecologische Hoofdstructuur staat in grote mate in dienst van de recreërende mens.

Voor een veelzijdig landelijk gebied is het daarnaast van belang de landbouw in stand te houden. Wel moet deze in economisch, ecologisch en milieuhygiënisch opzicht duurzaam zijn.

Bouwen buiten de rode contour

Zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk uitgangspunt van het streekplanbeleid. Rode contouren zijn hierbij een belangrijk en doelmatig sturingsinstrument. Door het toepassen van rode contouren worden belangrijke waarden in het buitengebied beschermd en wordt het landelijk gebied open gehouden. Tevens wordt hierdoor zorgvuldig ruimtegebruik in het bestaande stedelijk gebied gestimuleerd.

De rode contouren worden in beginsel strikt gebruikt om het landelijk gebied zo min mogelijk aan te tasten. Om te kunnen inspelen op nieuwe kansen en ontwikkelingen zijn twee vormen van flexibiliteit mogelijk: de zogenoemde touwtjesmethode en de afwijkingsbevoegdheid.



Afbeelding 8: kaart rode contouren uit Streekplan met aanduiding van het plangebied.

Op basis van de door de gemeente verstrekte (aanvullende) informatie over de financiële haalbaarheid en de woningbehoefte hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht op 10 november 2009 besloten de procedure tot wijziging van de rode contour voor dit plan op te starten. Het voornemen tot afwijkingsbevoegdheid is met ingang van 20 november 2009 ter inzage gelegd.

Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Inmiddels hebben Gedeputeerde Staten het definitieve wijzigingsbesluit op 2 februari 2010 definitief vastgesteld.

4.2 Gemeentelijk beleid

4.2.1 Ruimtelijke visie Houten 2015

Op 26 april 2005 is door de raad van de gemeente Houten de ruimtelijke visie Houten 2015 vastgesteld. De visie heet 'Leven-de ruimte'. Hierin worden ambities en de gewenste ruimtelijke dynamiek voor de gemeente Houten beschreven tot 2015.

In het geformuleerde verstedelijkingsbeeld 2015 staat ondermeer het uitgangspunt geformuleerd om ongeveer 1.000 extra woningen te bouwen door middel van transformatielocaties, verdichting van Castellum en Centrum, inbreidingslocaties binnen de rondweg en voor de behoefte binnen de kleine kernen.

Naar aanleiding van de kleine kernen wordt in de visie vermeld dat de woningvoorraad erop toegesneden dient te zijn dat dorpsbewoners in hun dorp kunnen blijven wonen en dat aanwas maar ook mensen van buiten kunnen worden opgevangen. Het gaat hierbij om zowel sociale huur- als koopwoningen. In de dorpen is bovendien vanwege de toenemende vergrijzing behoefte aan wonen gecombineerd met zorg. Voor Schalkwijk worden op dit gebied verschillende plannen ontwikkeld, waarvan de bouw van het dorps-huis (dat in onderhavig bestemmingsplan is opgenomen) er één van is.

4.2.2 Visie Eiland van Schalkwijk

In februari 2007 is de visie Eiland van Schalkwijk opgesteld. Het Eiland van Schalkwijk is het gebied tussen de Lek, het Lekkanaal en het Amsterdam-Rijnkanaal. Gemeente Houten is voornemens dit gebied te ontwikkelen 'tot een Eiland van Ontspanning en Groen, met behoud en ontwikkeling van de bestaande landschappelijke kwaliteiten'. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat het Eiland ook sociaal-economisch vitaal is en blijft, inclusief leefbare dorpen.

De leefbaarheid van de kleine kernen van Schalkwijk, Tull en 't Waal krijgt speciale aandacht. Hiervoor worden leefbaarheidsplannen opgesteld.

4.2.3 Leefbaarheidsplan Schalkwijk

De bewoners van het dorp Schalkwijk zijn ten tijde van het opstellen van onderliggend bestemmingsplan bezig met het opstellen van een leefbaarheidsplan. Dit is een samenwerking tussen de Belangengroep Schalkwijk en de gemeente Houten. Het beleid wordt gefaciliteerd door de gemeente Houten en heeft geen formele status.

Eind 2008 is het leefbaarheidsplan afgerond. Het behoud van dorpsvoorzieningen als een dorpswinkel, een nieuw dorpshuis en een nieuwe functie voor het Wapen van Schalkwijk blijken belangrijke prioriteiten voor de bewoners te zijn.

5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de relevante (milieu)planologische aspecten met betrekking tot het project.

5.1 Bodem

In 1998 zijn de gronden van het plangebied onderzocht middels een historisch bodemonderzoek en een verkennend bodemonderzoek met boringen. Destijds is geconcludeerd dat de bodem van voldoende kwaliteit is. De gronden zijn na 1998 in gebruik geweest als grasland; een activiteit die de bodemkwaliteit niet nadelig heeft beïnvloed.

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen in de toekomst dient een rapport van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek bijgevoegd te worden. De gemeente zal toetsen of er na de bouw geen risico's ontstaan voor de gebruikers van het object door eventueel aanwezige verontreiniging. Het onderzoek dient te worden uitgevoerd volgens NEN 5740, voorafgegaan door een vooronderzoek volgens NVN 5725.

5.2 Riolering en waterhuishouding

5.2.1 Inleiding

Voorliggende waterparagraaf is opgesteld door Grontmij d.d. 14 november 2008 (kenmerk 13/1990/Ack) en gaat in op de wijzigingen en gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie in De Groes II.

De locatie De Groes II is nu nog graslandgebied. De locatie ligt in de Brandkampspolder, waar een streefpeil is vastgesteld van NAP+0,10 m (zomerpeil) resp. NAP-0,20 m (winterpeil).

5.2.2 Eisen en randvoorwaarden waterschap

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) stelt als waterbeheerder randvoorwaarden aan de ontwikkelingen in het gebied opdat de waterhuishouding goed blijft functioneren. Met HDSR is overleg gevoerd over de eisen en randvoorwaarden ten aanzien van de waterhuishoudkundige inrichting van het plangebied. Algemene (en harde) eis van het waterschap is dat door de ontwikkeling van een terrein de afvoer van water uit het plangebied via het oppervlaktewater niet mag toenemen. Hiervoor hanteert het HDSR een afvoernorm van 1,5 liter per seconde per hectare. Verder mag het oppervlaktewaterpeil niet vaker dan één maal per tien jaar het maximum peil overstijgen.

De uitbreiding van het verhard oppervlak kan worden gecompenseerd door aanleg van nieuw open water ter grootte van 10% van de toename van het verhard oppervlak. Daarnaast dient voor oppervlaktewater dat wordt gedempt een zelfde grootte aan vervangend oppervlaktewater te worden aangelegd.

Een controle op de optredende peilstijging wordt berekend met het programma GRONAM, waarbij het maximum oppervlaktewater peil maximaal 30 cm mag bedragen (bij situatie 1 keer per 10 jaar).

Daarnaast is het beleid van het waterschap om zoveel mogelijk schoon hemelwater schoon te houden. Dit betekent dat het water van wegoppervlakken moet worden afgevoerd via een verbeterd gescheiden rioolstelsel (of een daarmee qua vuilemissie vergelijkbare voorziening) en dat hemelwater van dakvlakken rechtsreeks naar oppervlaktewater kan worden afgevoerd. Het waterschap neemt voor de hoofdwatgangen het beheer en onderhoud op zich. Daarbij gelden de volgende eisen:

- Er dient een beheer- en onderhoudsstrook in de vorm van een pad aanwezig te zijn (3 meter breed, 5 meter obstakelvrije ruimte).
- Watgang maximaal 11 meter bovenbreedte, zodat onderhoud vanaf 1 kant kan worden uitgevoerd (met het oog op de lengte van de grijparm). Bij een bredere watgang is aan beide zijden een onderhoudsstrook nodig.

Een deel van de hoofdwatgang is in eigendom van het waterschap. De gemeente dient samen met het waterschap tot een grondruil te komen. De watgang aan de oostkant van het plangebied, met een grootte van 1040m², zal in de toekomst onderhouden en beheerd gaan worden door het waterschap.

5.2.3 Watgangen

Door de nieuwe inrichting van het gebied zal de waterhuishouding wijzigen. Er vindt toename van het verhard oppervlak plaats. In de uiteindelijke situatie zal 1,43 ha van het gebied bestaan uit dakoppervlak en wegen, van het totale oppervlak van 3,03 ha. Tevens blijft een aantal watgangen behouden, wordt een aantal watgangen gedempt en een nieuwe gegraven.

Uit de randvoorwaarden van het HDSR volgt dat in het plangebied de aanleg van nieuw open water noodzakelijk is, zowel ter compensatie van het open water dat wordt gedempt als ter compensatie van de uitbreiding van het verhard oppervlak. Dit wordt beide bereikt met de voorliggende plannen. In totaal resulteert dit in een vergroting van het oppervlak open water met 1.138 m². Dit is meer dan de benodigde 1.055 m², zodat hiermee wordt voldaan aan de door HDSR gestelde randvoorwaarden.

Compensatie voor demping:

Ter compensatie van de sloten die bij de realisatie van het plangebied worden gedempt is een nieuw oppervlak aan open water nodig van in totaal 665 m². Als noordoostelijke begrenzing van het plangebied wordt een nieuwe hoofdwatgang aangelegd over een lengte van 130 meter. Binnen de maximale bovenbreedte van 11 meter kan een breedte op de waterlijn worden gerealiseerd van 8 meter, uitgaande van aan de ene kant een talud van 1:1,5 en aan de andere kant een natuurvriendelijke oever met een onderwatertalud van 1:3 en een bovenwatertalud van 1:1,5. Dit resulteert voor deze nieuwe watgang in een wateroppervlak van 1.040 m². Hiermee wordt de demping van open water geheel gecompenseerd en ontstaat 375 m² extra open water.

Compensatie voor uitbreiding verhard oppervlak:

De benodigde watercompensatie voor uitbreiding van het verhard oppervlak is bepaald volgens de eerdergenoemde 10% regel. Aangezien de toename van het verhard oppervlak 1,43 ha bedraagt, betekent dit dat voor compensatie van de uitbreiding van de verharding in totaal 1.430 m² open water nodig is. Rekening houdend met bovengenoemde 375 m² moet dus nog 1.055 m² nieuw wateroppervlak in het plangebied worden gerealiseerd. Hier wordt op de volgende wijze invulling aan gegeven.

De bestaande waterloop, die de westelijke begrenzing van het plangebied vormt, wordt langs de gehele lengte van het plangebied (420 meter) vergroot. Dit betreft het gedeelte vanaf de toekomstige parkeerplaatsen van het dorps huis tot aan de nieuw aan te leggen hoofdwat ergang aan de noord(oost)zijde van het plangebied. De te verruimen waterloop heeft thans zeer geringe afmetingen: de breedte op de waterlijn bij zomerstreefpeil is gemiddeld 1,60 meter en de waterloop is plaatselijk maar enkele decimeters diep.

Verruiming is noodzakelijk omdat een deel van deze waterloop na aanleg van het plangebied moet functioneren als hoofdwat ergang. Daarnaast is in stedelijk gebied een robuustere (bredere en diepere) waterloop gewenst, niet alleen om waterhuishoudkundige redenen (afvoercapaciteit) maar ook vanuit esthetisch oogpunt en vanuit waterkwaliteitsoptiek. Dit sluit ook aan bij de visie zoals die is verwoord in het Waterplan Houten.

Daarbij wordt gestreefd naar water dat door de burgers als aantrekkelijk wordt ervaren met toegevoegde waarde voor de woonomgeving. Dat houdt in dat de bestaande waterloop over 420 meter lengte wordt verbreed en verdiept tot een wat ergang van gemiddeld 4 meter breed op de waterlijn en een wat erdiepte van 1 meter bij zomerstreefpeil, met aan weerszijden een taludhelling van 1:1,5. Dit resulteert in een bovenbreedte (op de insteek) van 7 meter. Door de verbreding op de waterlijn met gemiddeld 2,40 meter neemt het wat eroppervlak (bij zomerstreefpeil) toe met in totaal 1.008 m². Qua bovenbreedte ontstaat een wat ergang die vanaf 1 kant (het blijvende agrarische gebied) kan worden onderhouden.

Aan de zuidwest zijde van het parkeerterrein van het dorps huis wordt over een lengte van 45 meter een nieuwe sloot aangelegd. Uitgaande van een bodembreedte van 0,50 meter, taluds 1:1,5 en een wat erdiepte van 0,80 meter resulteert dit in een breedte op de waterlijn van 2,90 meter. Hierdoor ontstaat 130 m² nieuw wat eroppervlak.

5.2.4 Peilstijging

De waterpeilen blijven gehandhaafd waarmee wordt voldaan aan de randvoorwaarde van maximaal 30 cm peilstijging bij T=10 jaar.

5.2.5 Functie

De nieuw te graven wat ergang wordt een hoofdwat ergang. Een deel van de (te handhaven) wat ergang aan de westzijde van het plangebied krijgt eveneens de status hoofdwat ergang. Deze bedachte functies in het stedenbouwkundig plan zijn in overleg met het waterschap tot stand gekomen.

5.2.6 Riolering

Het overvloedige regenwater dat van de relatief schone daken en wegen afstroomt wordt afgevoerd naar het omliggende oppervlaktewater. Dit verdient de voorkeur boven de afvoer naar het rioolstel omdat het daarmee voldoet aan de landelijke afspraak om water zoveel mogelijk vast te houden.

In de bestaande wat ergang tussen de Groes 46 en 67 bevinden zich 2 lozingspunten van het hemelwaterriool van het aangrenzende gebied De Groes.

5.2.7 Ontwatering

Ten behoeve van de drooglegging van de bebouwing wordt het terrein opgehoogd tot een hoogte waarbij de gemiddelde ontwateringsdiepte 90 cm is. Dit houdt een toekomstige maaiveldhoogte van het plangebied in van NAP+1,10 m of hoger.

5.2.8 Aanvullende eisen

Aan een aantal eisen is in dit stadium nog geen invulling gegeven maar zijn wel van belang:

- Het regenwater dat afstroomt van de wegooppervlakken mag niet rechtsreeks op het oppervlaktewater worden geloosd maar dient eerst een voorbehandeling te ondergaan in de vorm van bijvoorbeeld een bermassage. Deze berm passages kunnen worden gerealiseerd in de groenstroken die naast de wegen zijn geprojecteerd.
- Er mogen geen uitloogbare materialen worden toegepast waar die met hemelwater in contact kunnen komen (bijvoorbeeld bij daken, goten en afvoeren).
- Voor het dempen en graven van watergangen is een Keurvergunning van het hoogheemraadschap nodig. Voor het lozen van regenwater op oppervlaktewater is een WVO vergunning nodig.
- Volgens de Keur van het HDSR dient aan ten minste één zijde van een watergang rekening te worden gehouden met een beschermingszone van ten minste 5 meter breed (bij hoofdwatgangen en secundaire watergangen) dan wel 2 meter breed (bij tertiaire watergangen). Deze beschermingszone dient vrij te zijn van obstakels zoals tuinen, hekwerken en schuren.
- Langs een hoofdwatgang mag de erfafscheiding niet verder liggen dan de insteek van de watergang.
- Volgens opgave van de gemeente Houten komen op de te dempen watergang aan de zuidoostkant van het plangebied momenteel 2 lozingspunten uit van drainage van de Groes plus de regenwaterafvoer van enkele woningen langs de Jhr. Ramweg. Geadviseerd wordt om de regenwaterafvoer van deze woningen aan te sluiten op het aan te leggen hemelwaterafvoerstelsel van De Groes II. Voor de afvoer van het drainagewater wordt geadviseerd om hiervoor in beide gevallen een afvoerleiding (over een lengte van circa 40 meter) aan te leggen die afvoert op de te verbreden waterloop aan de (zuid)westzijde van het plangebied.
- De te handhaven bestaande watergang aan de noordoostzijde van het plangebied heeft momenteel de status van hoofdwatgang. Na realisering van de uitbreiding (inclusief de aanleg van een nieuwe hoofdwatgang aan de noord(oost)zijde) krijgt deze watergang de status van tertiaire watergang. Het onderhoud van een tertiaire watergang berust niet bij het waterschap maar bij de gemeente. De gemeente Houten heeft aangegeven dat langs deze tertiaire watergang geen ruimte beschikbaar is voor aanleg van een beheer- en onderhoudstrook. Om die reden zal de gemeente het onderhoud van deze watergang vanaf het water (dat wil zeggen varend) uitvoeren. Voor varend onderhoud dient een waterloop te voldoen aan de volgende minimale profielafmetingen: bodembreedte ten minste 0,5 meter en waterdiepte ten minste 1 meter. In combinatie met een taludhelling van 1:1,5 resulteert dit in een minimum vereiste breedte op de waterlijn van 3,50 meter. Omdat de huidige waterloop niet overal voldoet aan deze minimaal vereiste afmetingen, zullen enige herprofileringswerkzaamheden moeten worden uitgevoerd.
- Ter bevordering van de doorstroming in deze watergang wordt geadviseerd om het regenwater van de te bouwen woningen die aan deze watergang grenzen rechtsreeks af te voeren naar deze watergang. Daarnaast zorgt de afvoer van het bestaande lozingspunt van het HWA hoofdriool van de Groes I voor doorstroming in deze watergang.

5.2.9 Overleg

Naar aanleiding van de wateroverlast in juli 2007 is door HDSR en de gemeente onderzoek gedaan naar de oorzaken en zijn verbeteringsmogelijkheden uitgewerkt. Deze voorstellen zijn verwerkt in het Projectplan 'verbetering watersysteem Schalkwijk' versie 8 oktober 2008. Dit project heeft als doel om de problemen in de waterhuishouding en riolering op te lossen. Hierbij zullen eventuele ontwikkelingen in Schalkwijk worden meegenomen. Het waterschap heeft in samenwerking met de gemeente dit projectplan opgesteld. In dit kader zijn de volgende maatregelen reeds ingepland en is tevens budget beschikbaar gesteld:

<i>Actie</i>	<i>Uitvoering</i>
- overstort hemelwaterriool De Groes wordt voorzien van terugslagklep	najaar 2009
- aanleg nieuwe watergang Spoordijk-Wickenburghselaan (via Duiker)	najaar 2009 (planning)
- aanpassing nooduitlaat met terugslagklep	najaar 2009

Een aantal acties uit het Projectplan is ruimtelijk en dienen in overleg met de projectontwikkelaar gerealiseerd te worden:

- extra waterberging creëren in de Grote Driehoek;
- extra waterberging in de kleine driehoek.

Voor de bepaling van de consequenties op de waterhuishouding is een wattoetsproces doorlopen en heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap. Over deze waterparagraaf is eveneens vooroverleg met het waterschap geweest.

In het voorontwerpbestemmingsplan kon het definitieve wateradvies nog niet opgenomen worden. Het hoogheemraadschap heeft op 30 juni 2009 een positief wateradvies afgegeven onder een aantal voorwaarden. Aan deze voorwaarden is voldaan door de plankaart, regels en toelichting op een aantal punten aan te passen/ aan te vullen.

5.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1.000 woningen omvat'.

Met onderhavige ontwikkeling worden 'slechts' 72 woningen gerealiseerd. De woningen worden door meer dan twee ontsluitingswegen ontsloten. Door de bescheiden omvang van het plan is een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek derhalve niet noodzakelijk. De verkeersbewegingen die ontstaan door de komst van het dorps huis staan in schril contrast met de verkeersbewerkingen die 1.000 woningen (bij twee ontsluitingswegen) op zouden roepen.

5.4 Externe veiligheid

In het rapport (Externe Veiligheid, de Groes, Schalkwijk – C9482-01-001), opgesteld in februari 2010 door adviesbureau DHV, wordt geconcludeerd dat voor zowel het huidige als toekomstig vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, geen 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risicocontour aanwezig is buiten de spoorbaan. Het plaatsgebonden risico levert daarom geen beperkingen op voor de ontwikkeling van De Groes II.

Het groepsrisico, dat afhankelijk is van het vervoer van gevaarlijke stoffen en de bevolkingsgegevens, neemt in de toekomstige situatie wel iets toe maar ligt in alle gevallen ver onder de oriëntatiewaarde. Ook voor wat betreft het niveau van het groepsrisico zijn er geen beperkingen voor de ontwikkeling van De Groes II.

5.5 Hinderlijke bedrijvigheid

Er zijn geen aspecten met betrekking tot hinderlijke bedrijvigheid aanwezig, die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Het plangebied is niet gelegen binnen de hinderzone van agrarische of industriële bedrijven. Door de beëindiging van het agrarisch bedrijf aan de Jhr. Ramweg 11, nabij het plangebied is de geurhindercirkel komen te vervallen.

5.6 Relatie met de Wet geluidhinder

5.6.1 Wegverkeer

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. Alle wegen in de nabijheid van het plangebied zijn opgenomen in een 30 km-zone.

Algemeen geldt dat in het kader van de Wet ruimtelijke ordening aangetoond moet worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De intensiteiten op de aangrenzende wegen zijn zodanig laag, dat er geen belemmeringen ten aanzien van het aspect geluid met betrekking tot het wegverkeer worden voorzien en dat derhalve kan worden gesproken over een goede ruimtelijke ordening.

5.6.2 Spoorweglawaaai

Het onderhavig plangebied is gelegen aan de spoorlijn Utrecht's-Hertogenbosch. Vanwege de nabije ligging van deze spoorlijn is door Goudappel Coffeng onderzoek gedaan naar de belasting van spoorweglawaaai op de nieuw te realiseren woningen (kenmerken rapportage: HTN338/Byj/6191, 19 januari 2009). Tevens is er door Goudappel Coffeng een aanvullend onderzoek gedaan (Akoestische analyse railverkeerslawaaai 'Groes II', 14 december 2009, Kenmerk HTN338/Kmc/6274). Hierin wordt uitgegaan van de meest recente gegevens, zoals vastgesteld door Prorail.

In het verleden heeft Goudappel Coffeng reeds onderzoek gedaan voor de realisatie van deze nieuwe woonwijk, en constateerde dat realisatie van een geluidsschermbaan aan het spoor de enige mogelijkheid zou zijn om zoveel mogelijk woningen te laten voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Nu is het onderzoek gericht op het toetsen van de definitieve verkaveling zonder geluidsschermbaan.

Het onderzoek is uitgevoerd met behulp van Geonoise versie 5.43 en Aswin 2008. Geonoise werkt aan de hand van Standaard Rekenmethode II (SRM II). Aswin 2008 bevat informatie over spoortrajecten.

Uit het eerdere onderzoek is gebleken dat een scherm een goede manier lijkt om de overschrijdingen te reduceren. Realisatie van een geluidsschermbaan langs de spoorlijn is echter geraamd op circa € 400.000,00. In het geval van 'Groes II' zou de investering in het geluidsschermbaan circa € 12.500,00 per woning bedragen. Dit bedrag is erg hoog ten opzichte van de beperkte overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Gezien de beperkte omvang van het plan, lijkt het realiseren van een geluidsschermbaan daarom niet kosteneffectief.

De hoogste waarde uit de berekeningen bedraagt 60 dB en is berekend op 6 waarneempunten. Deze waarneempunten liggen het dichtst bij de spoorlijn. Volgens het aanvullend onderzoek is de geluidsbelasting in de toekomstige situatie (2020) dit is de huidige situatie plus 1,5 dB. Deze 1,5 dB is verrekend in de geluidswaarden, waardoor de hoogste waarde uit de berekening 60 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 55 dB.

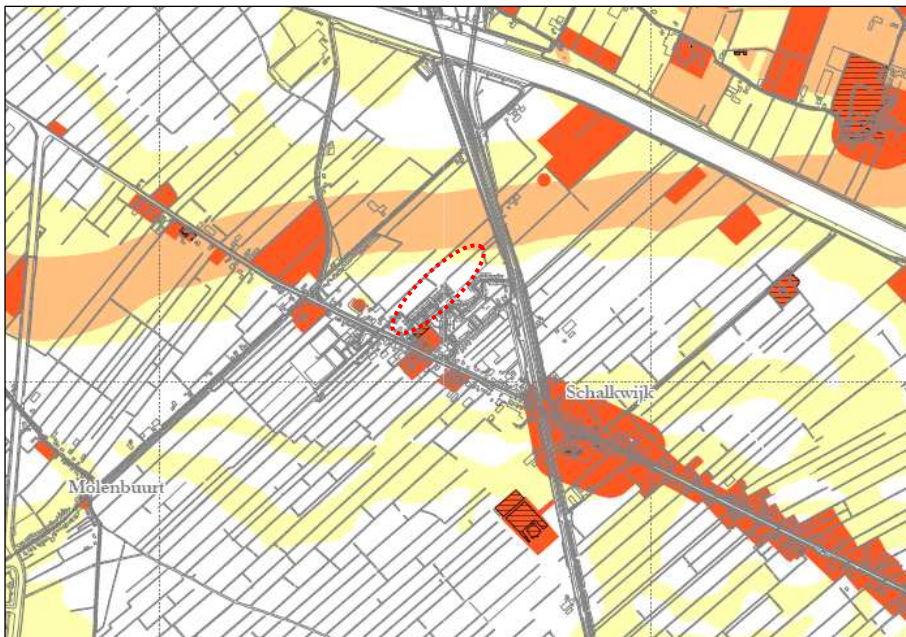
Aangezien er geen reële mogelijkheden en/of oplossingen zijn om de geluidsbelastingen middels maatregelen op te lossen, zal ontheffing aangevraagd moeten worden naar hogere grenswaarde. Deze ontheffing dient aangevraagd te worden voor 23 grondgebonden woningen/appartementen. De verschillende ontheffingen zijn weergegeven in tabel 4. Vooral de verhoogde spoorintensiteiten zorgen voor dit hoge aantal aan te vragen ontheffingen.

Aantal woningen	Hogere waarde (dB)
8	56
1	57
1	58
5	59
8	60
Totaal 23 woningen	

Tabel 4: vastgestelde hogere waarden

5.7 Archeologie

Ten behoeve van het aspect archeologie is onderzocht of binnen de locatie archeologische waarden te verwachten zijn. Op basis van de Archeologische Maatregelenkaart van de gemeente Houten is geconstateerd dat het gehele gebied kan worden gekwalificeerd als een gebied met een lage of géén archeologische verwachting. In het kader van het aspect archeologie hoeft dan ook geen nader onderzoek plaats te vinden.



Afbeelding 9: uitsnede Archeologische Maatregelenkaart van de gemeente Houten met een globale aanduiding van het plangebied

5.8 Flora en fauna

Naar aanleiding van de geplande ontwikkeling van de locatie De Groes II te Schalkwijk (gemeente Houten) is door Grootjans & De Rooij, Bilthoven een quickscan uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet (kenmerken rapportage: 2007-18, juni 2007).

Voor de quickscan is een veldbezoek afgelegd waarbij gelet is op het voorkomen van beschermde dieren- en/of plantensoorten en of het plangebied geschikt is als biotoop voor beschermde soorten. Aanvullend zijn inventarisatiegegevens gebruikt van de sectie RER van de Provincie Utrecht en een rapport over de actuele en potentiële natuurwaarden in de gemeente Houten (De Boer en Leemans, 2004).

In het onderzoeksgebied komt de beschermde plantensoort Zwanenbloem (*Butomus umbellatus*) voor. Deze soort is echter opgenomen in tabel 1 van de Flora- en faunawet waardoor er in dit geval een algemene vrijstelling geldt. Bovendien is de standplaats van de Zwanenbloem opgenomen in het plan waardoor deze niet bedreigd wordt en/of zal verdwijnen.

In het onderzoeksgebied komen mogelijk een aantal soorten beschermde amfibieën voor. Deze soorten zijn echter opgenomen in de tabel met soorten waarvoor een algemene ontheffing wordt verleend.

In het onderzoeksgebied komen mogelijk een aantal soorten beschermde zoogdieren voor. Ook deze soorten zijn allemaal opgenomen in de tabel met soorten waarvoor een algemene vrijstelling wordt verleend. Het is niet uit te sluiten dat er in het gebied broedvogels voorkomen. Uitvoering van de werkzaamheden buiten de broedperiode (15 maart – 15 juni) voorkomt verstoring van mogelijk aanwezige broedvogels.

Indien aan bovenstaande voorwaarde wordt voldaan, is het voor de realisatie van de herinrichting van het plangebied niet noodzakelijk ontheffingen aan te vragen in het kader van artikel 75 van de Flora- en faunawet.

Er bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen speciale beschermingszones in het kader van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn waarop de geplande activiteiten een mogelijk effect zullen sorteren.

5.9 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Met het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de aanwezigheid van de rioolpersleiding. Op de bovengelegen gronden is geen bebouwing voorzien.

Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten.

6 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Het huidige sociaal cultureel centrum 'Het Gebouw' in Schalkwijk voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Er zijn onder meer geluidshinderproblemen en bouwkundige mankementen, bovendien is er een exploitatiekort. De huidige situatie van 'Het Gebouw' wordt gedoogd tot 1 januari 2010. Het Gebouw is eigendom van de RK-Kerk. Als gevolg hiervan heeft de gemeente geen gelden gereserveerd voor nieuwbouw van de voorziening. Daarnaast heeft de gemeente in en nabij de kern Schalkwijk geen gronden beschikbaar.

In de notitie 'Visie dorpshuis Schalkwijk' van augustus 2003 is geadviseerd te kiezen voor 'De Driehoek' als locatie voor een breed dorpshuis in Schalkwijk. De raad heeft hiermee ingestemd op 23 september 2003. Investeringskosten voor een nieuw dorpshuis zouden zich 'terugbetalen' door de ontwikkeling van De Driehoek, waarin plaats zou zijn voor 40 tot 60 woningen in diverse categorieën. Tegelijkertijd zou het transportbedrijf Kool verplaatst kunnen worden naar een bedrijventerrein in Houten.

Vervolgens is in 2004 een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het haalbaarheidsonderzoek hebben uitgewezen, dat het plan financieel en qua tijdsplanning niet haalbaar was door de in het gebied aanwezige belemmeringen (transportbedrijf Kool, geluid spoorbaan, zettinggevoeligheid ondergrond).

Gezien de conclusie van het haalbaarheidsonderzoek heeft met de provincie overleg plaatsgevonden om te bezien of de realisatie van een nieuw dorps- huis en compenserende woningbouw mogelijk is op de locatie De Groes II. De provincie heeft hierin een positieve grondhouding. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, zal het Streekplan moeten worden aangepast.

De realisering van het dorpshuis geschiedt door de grondeigenaren (verenigd in Schalkwijk BV) als onderdeel van het ontwikkelen van woningbouw in het gebied De Groes. Het betreft 72 woningen, verdeeld over de volgende categorieën:

- 10 sociale huur;
- 52 vrije sector;
- 10 startersappartementen.

Hiervoor heeft Schalkwijk BV de gemeente een aanbieding gedaan. Deze aanbieding is, conform de grondexploitatiewet, verwerkt in een anterieure overeenkomst. Op basis van de overeenkomst wordt uitgegaan van een bijdrage van de gemeente van circa € 845.000,00 exclusief btw voor de bouw van het dorpshuis. Daarnaast zijn de volgende bijdragen toegezegd:

- € 110.000,00 in het kader van Leefbaarheid Kleine Kernen (provincie Utrecht);
- € 100.000,00 Leader Kromme Rijn.

Hiermee is de financiering van het Dorpshuis gedekt.

Daarnaast wordt onderzocht of het Dorpshuis ook kan functioneren als Cultuurhuis. Het Dorpshuis zal dan worden uitgebreid met onder meer een bibliotheekvoorziening. Om de kosten voor de realisering van de extra gebouwde omgeving en de benodigde voorzieningen te realiseren, is bij de provincie een subsidie aangevraagd van € 200.000,00 in het kader van de cultuurhuisregeling van de provincie Utrecht.

7 DE BESTEMMINGEN

7.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen in het plangebied De Groes II.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten en op het gemeentelijk Handboek Digitale Uitwisseling Bestemmingsplannen. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels.

Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, binnenplanse ontheffing, sloopvergunning en aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd.

In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het aanleggen'.

In het bestemmingsplan zijn geen procedureregels opgenomen. De procedure voor een wijzigingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, en de Wabo bevat een procedureregeling voor de omgevingsvergunning.

Met de Wabo is ook het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) in werking getreden. Dit Besluit vervangt grofweg het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (hierna: Bblb). Wel zijn er een aantal belangrijke wijzigingen in het vergunningvrij bouwen.

Er zijn nu twee categorieën van omgevingsvergunningvrij bouwen. De eerste categorie is een voortzetting van het Bblb. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij, het bestemmingsplan kan hier geen beperkingen aan opleggen. De tweede categorie is nieuw. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij voor zover ze conform het bestemmingsplan zijn. Hier is het bestemmingsplan bepalend voor wat zonder omgevingsvergunning gebouwd mag worden. Indien er strijd is met het bestemmingsplan mag niet gebouwd worden, tenzij er een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend kan worden.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de navolgende bestemmingen voor:

7.2.1 Groen

Binnen deze bestemming is ruimte voor groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen.

7.2.2 Maatschappelijk

De tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn met name bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een dorpshuis. Aan de in het dorpshuis gevestigde maatschappelijke voorzieningen zijn ook aan die voorzieningen ondergeschikte horeca en een kantoor toegelaten.

De gebouwen moeten worden gerealiseerd in de aangegeven bouwvlakken. Tevens zijn de goot- en bouwhoogte aangegeven. Binnen deze bestemming is geen bijgebouwenregeling opgenomen. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen.

In de specifieke gebruiksregels is de maximale omvang aangegeven van het café en het kantoor.

7.2.3 Tuin - Voortuin

De voor 'Tuin - Voortuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, erkers, balkons of luifels behorende bij het hoofdbouw in de aangrenzende bestemming, inritten ten behoeve van parkeren, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Er mogen uitsluitend erkers, balkons en luifels behorende bij het hoofdbouw in de aangrenzende bestemming worden gebouwd.

Hiervoor, en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen. In voortuinen behorende bij de bestemming 'Wonen – Aangegebouwd' mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.4 Verkeer - Wegverkeer

De voor 'Verkeer - Wegverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige doeleinden. De komst van het parkeerterrein ten behoeve van het dorpshuis is middels een aanduiding veilig gesteld.

Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen.

7.2.5 Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals duikers en voorzieningen voor verkeer en verblijf, zoals verhardingen, bruggen, wegen en paden. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen. Ter bescherming van de waterhuishoudkundige functie van de gronden is een omgevingsvergunning voor het aanleggen van bepaalde werken en werkzaamheden vereist.

7.2.6 Wonen - Aaneengebouwd

De tot 'Wonen - Aaneengebouwd' bestemde gronden zijn bedoeld voor woondoeleinden in de vorm van aaneengebouwde woningen. Onder stringente voorwaarden zijn aan-huis-verbonden beroepen in de woning rechtstreeks toegestaan. Binnen deze bestemming is een bijgebouwenregeling opgenomen.

7.2.7 Wonen - Gestapeld

De tot 'Wonen - Gestapeld' bestemde gronden zijn bedoeld voor woondoeleinden in de vorm van gestapelde woningen. Onder stringente voorwaarden zijn aan-huis-verbonden beroepen rechtstreeks toegestaan.

7.2.8 Wonen - Twee-aaneen

De tot 'Wonen - Twee-aaneen' bestemde gronden zijn bedoeld voor woondoeleinden in de vorm van halfvrijstaande woningen. Onder stringente voorwaarden zijn aan-huis-verbonden beroepen rechtstreeks toegestaan.

7.2.9 Wonen - Vrijstaand

De tot 'Wonen - Vrijstaand' bestemde gronden zijn bedoeld voor woondoeleinden in de vorm van vrijstaande woningen. Onder stringente voorwaarden zijn aan-huis-verbonden beroepen rechtstreeks toegestaan. Binnen deze bestemming is een bijgebouwenregeling opgenomen.

8 PROCEDURES

Het voorontwerpbestemmingsplan 'De Groes II, Schalkwijk' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Verder is het plan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening van 27 augustus 2009 tot en met 23 september 2009 ter inzage gelegd waarbij de mogelijkheid werd geboden om reacties in te dienen. Er is op woensdag 2 september 2009 een inloopavond georganiseerd.

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 6 inspraakreacties binnengekomen. Daarnaast is er één inspraakreactie buiten de termijn binnengekomen, namelijk op 15 oktober 2009. 9 instanties hebben gereageerd, waarvan er 3 inhoudelijke opmerkingen hebben gemaakt. Deze reacties zijn opgenomen in de nota inspraak- en vooroverlegreacties.

Na vooroverleg en inspraak heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Als onderdeel daarvan heeft het ontwerpbestemmingsplan 'De Groes II, Schalkwijk' van 27 mei 2010 tot en met 7 juli 2010 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. De ingediende zienswijzen zijn opgenomen en beantwoord in de Nota zienswijzen.