

Betreft: Overzicht onderzoek en participatie bouwplan Wickenggaard Schalkwijk.

Onderzoek naar geldend (gemeentelijk) beleid en planologische en milieutechnische effecten

Wickenggaard is een initiatief van de grondeigenaar van de perenboomgaard. Op het Eiland van Schalkwijk geldt de uitnodigingsplanologie. Er ligt geen vastomlijnd plan waarin is aangegeven waar wel en niet gebouwd kan worden. De initiatieven van de inwoners en bedrijven zijn daar leidend. Het verplaatsen van het bouwplan Wickenggaard naar een alternatieve locatie (b.v. de grote driehoek ten westen van de Wiese, zoals omwonenden voorstellen, is daarom niet mogelijk.

Om toestemming en medewerking te kunnen geven, moet de gemeente het toetsen aan geldend (gemeentelijk) beleid en landelijke, wettelijke regels. Dit geldt uiteraard ook voor Wickenggaard. De gemeente heeft het bouwplan Wickenggaard getoetst aan de hand van bestaande onderzoeksrapporten en specifiek voor het plan opgestelde rapporten. Het gaat om deze onderwerpen en documenten:

- **Volkshuisvesting:** Woonvisie gemeente Houten 2016-2025 (8 maart 2016);
- **Planologie:** Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (4 februari 2013);
- **Huidige bestemming:** Bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk (30 augustus 2017);
- **Cultuurhistorie:** Cultuurhistorisch onderzoek en advies Schalkwijk en Tull en 't Waal (25 september 2013);
- **Flora en Fauna:** Quick scan Flora en Fauna (4 augustus 2019);
- **Boombeleid:** Kwalitatieve beoordeling perenboomgaard Schalkwijk (4 augustus 2019), second opinion van Beoordeling bomen boomgaard (7 februari 2019).
- **Geluid:** Bestemmingsplan Wickenggaard onderzoek omgevingsgeluid (10 juli 2019);
- **Trillingen:** Trillingenonderzoek Wickenggaard Schalkwijk (29 mei 2019);
- **Waterhuishouding:** Notitie waterhuishouding locatie oude perenboomgaard Schalkwijk in Houten (27 november 2018) en Waterhuishouding omgeving Wickenggaard te Schalkwijk (4 november 2019);
- **Verkeer:** Verkeerskundige analyse woningbouw Schalkwijk (27 februari 2019) en second opinion Verkeersscan Wickenggaard (5 juni 2020).
- **Stikstof:** Aeries Calculator Wickenggaard Schalkwijk (6 december 2019);
- **Archeologie:** Toelichting archeologische en cultuurhistorische beleidskaart grondgebied gemeente Houten (31 juli 2007).

Het plan Wickenggaard, zo is gebleken bij toetsing, is in lijn met alle voornoemde onderzoeken, visies en (beleids-)regels. Geen van deze rapporten vormt een belemmering voor de bouw van de woningen. Wel bevat een aantal rapporten aanbevelingen.

Participatie

Plan Wickenggaard is een particuliere ontwikkeling. De gemeente heeft de ontwikkelaar opgelegd om omwonenden via participatie te betrekken. De ontwikkelaar doet dit aan de hand van de gemeentelijke 'Leidraad Participatie'.

De ontwikkelaar is Dura Vermeer. Dura heeft de participatie in nauwe samenwerking met de gemeente uitgevoerd. De gemeentelijke projectleider was aanwezig bij alle gesprekken en de inloopbijeenkomst met bewoners. De stappen in dit proces waren:

1. De gemeente heeft op 30 oktober 2018 een brief naar de omwonenden gestuurd. Hierin bevestigde zij dat er over woningbouw gesproken werd bij Wickenggaard. En meldde zij dat er begin 2019 een inloopavond georganiseerd zou worden.
2. Naar aanleiding van deze brief spraken vier bewoners, met Dura en de gemeente op 7 december 2018. Na dit gesprek heeft Dura forse verbeteringen en aanpassingen aangebracht aan het bouwplan. Zo wordt 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.
3. Op 7 januari 2019 heeft een gesprek plaatsgevonden met "Belangenvereniging Schalkwijk". De vereniging pleitte vooral voor een integrale visie op woningbouw in Schalkwijk.
4. Op 22 januari 2019 vond een gesprek plaats met particuliere eigenaren op de Wickenburghselaan over wateroverlast.
5. Op 20 maart 2019 vond de inloopavond plaats. Dura en de gemeente spraken veel bewoners. Schriftelijk zijn er 25 vragen en opmerkingen ingediend. Al deze vragen en antwoorden zijn samengevoegd in een notitie. Deze is op 5 juni 2019 verstuurd naar bezoekers van de inloopavond en de omwonenden. 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.
6. Op 22 maart 2019 voerden Dura en gemeente een gesprek met een bewoner van de Wickenburghselaan;
7. Op 26 maart 2019 is de gemeenteraad bijgepraat over Wickenggaard;
8. Op 28 maart 2019 bood een aantal bewoners de wethouder een internet-petitie aan en vindt een gesprek plaats. Toen is afgesproken dat de petisie naar de gemeenteraad gestuurd zou worden. Dat is gebeurd.
Ook stelde de wethouder voor dat de betreffende bewoners met de eigenaar van de beoogde bouwlocatie in gesprek zouden gaan;
9. Op 30 april 2019 hebben enkele omwonenden met de eigenaar van de beoogde bouwlocatie gesproken. Bewoners uitten hun bedenkingen tegen de bouwplannen. De eigenaar legde uit waarom hij het redelijk vindt dat op zijn terrein ook mag worden gebouwd;
10. Bewoners van woningen van Viveste aan de Wickenburghselaan stuurden aan hun verhuurder en aan de raadsfracties een brandbrief over wateroverlast vanwege bodemdaling. Hierover is een gesprek gevoerd op 8 augustus 2019 met de wethouder en enkele bewoners van de Wickenburghselaan. Tijdens dit gesprek zegt de gemeente toe het waterprobleem te zullen onderzoeken en oplossen;

11. Naar aanleiding van de inloopavond van 20 maart 2019 vinden er op 2 september 2019 gesprekken plaats met twee families over het plan;
12. Tijdens het RondeTafelGesprek (RTG) van 8 oktober 2019 spreken 11 bewoners in. Dit naar aanleiding van een door de raad zelf geagendeerde collegebrief. Bij een onderwerp dat door de raad is geagendeerd heeft het college geen actieve rol. De wethouder heeft daardoor geen gelegenheid gehad uitgebreid te antwoorden. Om de raad te ondersteunen bij de beantwoording, is aan de hand van de inspraakreacties een uitgebreide vraag- en antwoordnotitie gemaakt. Op 18 december 2019 is deze naar de insprekers en de raadsleden verzonden;
13. Op 21 oktober 2019 vindt een gesprek plaats met een familie aan de Jhr. Ramweg;
14. Op 12 november 2019 is Wickenggaard besproken in de klankbordgroep van de gemeente raad.
15. Op 18 november 2019 is er een bijeenkomst in De Wiese met bewoners van de Wickenburghselaan. Dit gesprek ging over de oorzaken en de mogelijke oplossingen van de wateroverlast. Viveste, de gemeente, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en Dura hebben de avond georganiseerd. De partijen presenteren een mogelijke oplossing. De afspraak is dat de oplossing verder uitgewerkt wordt en in een volgende bijeenkomst wordt gepresenteerd. Op 29 januari 2020 verstuurt Viveste het verslag van de avond;
16. Op 25 november 2019 is er een gesprek met enkele omwonenden over de mogelijkheid perenbomen te adopteren. Afgesproken is dat Dura de mogelijkheid hiervoor onderzoekt;
17. Op 9 december 2019 vindt een gesprek plaats met twee families aan de Wickenburghseweg en Jhr. Ramweg;
18. Op 20 januari 2020 is er een gesprek met enkele bewoners aan de Wickenburghselaan. Over de nieuwe beplanting in het bouwplan en het behoud van perenbomen. Vanwege zogenoemde voorbelasting kunnen de perenbomen niet blijven staan. Dura stelt voor om de perenbomen te verplanten en zegt toe dit te zullen doen.
19. Op maandag 17 februari 2020 is een gesprek met een familie over de geplande woning naast hun perceel. Naar aanleiding van het gesprek wijzigt Dura de nieuwe woning in het plan;
20. Op 5 maart 2020: het vervolggesprek over de wateroverlast met betreffende bewoners van de Wickenburghselaan, Jhr. Ramweg en De Griend.

Met deze opsomming geven wij u een overzicht van wat gemeente en Dura hebben geïnvesteerd in participatie en gesprekken met omwonenden.

---+---+---+---