

Raadsvoorstel

Voorstelnummer:
Zaaknummer:

Houten, 23 maart 2021



Onderwerp:

Woningbouw Wickenggaard

Beslispunten

1. De Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Wickenggaard"; d.d. 16 februari 2021 vast te stellen (bijlage 1 a);
2. Het bestemmingsplan "Wickenggaard" d.d. 10 maart 2021 gewijzigd vast te stellen zoals weergegeven in:
 - a. de bij dit voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan "Wickenggaard" d.d. 10 maart 2021 (bijlage 1 b)
 - b. het bij dit voorstel behorende digitale (GML)-bestand van het bestemmingsplan "Wickenggaard" met idn: NL.IMRO.0321.0490.Wickenggaard-OWBP.
3. In te stemmen met de vormvrije milieueffectrapportage-beoordeling zoals weergegeven in paragraaf 5.14 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Samenvatting

De raad moet een nieuw bestemmingsplan vaststellen om de bouw van 33 woningen volgens het plan Wickenggaard mogelijk te maken in Schalkwijk. Het gaat om woningen die bij uitstek geschikt zijn voor starters, gezinnen en senioren. De bouw van dit soort woningen komt de leefbaarheid van de kern ten goede. Het helpt onder andere de voorzieningen in stand te houden.

Ontwikkelaar/bouwer Dura Vermeer sloot in 2016 een overeenkomst met de eigenaar van het perceel achter de Jonkheer Ramweg 26. Dura Vermeer vroeg daarop de gemeente Houten om medewerking en op 1 april 2019 sloten de ontwikkelaar/bouwer en de gemeente een anterieure overeenkomst. In overleg met de gemeente stelde Dura Vermeer een bestemmingsplan op.

Dura Vermeer heeft veel gedaan aan participatie bij dit plan. Begin 2019 organiseerde Dura onder andere een inloopavond en er zijn veel persoonlijke gesprekken gevoerd met omwonenden. Daarbij was in veel gevallen ook iemand van de gemeente aanwezig. Waar mogelijk is geprobeerd om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan wensen van omwonenden. Zo worden, onder andere, de oude perenbomen uitgegraven en herplant zodra de Wickenggaard klaar is en komt er een oplossing voor de wateroverlast voor huurwoningen aan de Wickenburghselaan.

Het ontwerpbestemmingsplan dat de ontwikkelaar maakte, lag 8 weken ter inzage, zoals de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) voorschrijft. Omwonenden en andere partijen konden een zienswijze indienen. In totaal kwamen er 14 zienswijzen binnen. Een daarvan bleek ongeldig. De andere 13 zijn allemaal verwerkt en voorzien van een reactie in de Nota van Zienswijzen (NVZ). Het bestemmingsplan is daarna op bepaalde punten aangepast. Het bestemmingsplan dat de raad nu moet vaststellen, is dus het gewijzigde plan. Daarnaast moet de raad de Nota van Zienswijzen vaststellen.

Ook moet de raad de vormvrije milieueffectrapportage ofwel m.e.r. vaststellen. Deze staat in het bestemmingsplan.

Het college heeft inmiddels de verhoogde grenswaarde spoorweglawaaai vastgesteld.

Aanleiding

Om de leefbaarheid van kleine kernen op peil te houden en/of te bevorderen moet er een beperkt aantal woningen worden gebouwd voor met name starters, gezinnen en senioren. Zo staat in de Woonvisie 2016-2025. Dat er vraag is naar dit soort woningen, blijkt uit het Woningbehoefteonderzoek Kleine Kernen van september 2017.

De komende jaren worden verschillende woningen gebouwd op het Eiland van Schalkwijk. Het betreft onder andere woningen die vallen binnen de experimenteerstatus van het eiland en de “rood voor rood”-regeling. Vaak gaat het hier om dure vrije-sector-woningen die in kleine aantallen worden gebouwd, verspreid over het hele eiland.

Binnen het bebouwde gebied zijn er in Schalkwijk nog zeker mogelijkheden om betaalbare woningen te bouwen voor starters, gezinnen en senioren. Wickengaard is een van de belangrijkste projecten in dit verband. Wickengaard sluit aan bij wat de provincie voorschrijft, namelijk: eerst alle mogelijkheden benutten binnen het bebouwde gebied voordat plannen worden gemaakt om te bouwen buiten de rode contour van de kern.

Als Wickengaard klaar is, moet er rond Schalkwijk, op termijn nog wel worden bijgebouwd om te zorgen dat er voldoende woningen voor starters, gezinnen en senioren komen. Planologisch gezien is de zogenoemde “Grote Driehoek”, direct ten westen van De Wiese, de aangewezen plek om in de toekomst dat soort woningen te bouwen. Ook belangrijk: door dit mogelijk te maken, verhoogt u het draagvlak voor voorzieningen in Schalkwijk. Gezien de provinciale regels kan de bouw van Wickengaard dus onderdeel zijn van een wat groter woningbouwperspectief.

De ontwikkelaar maakt volgens de anterieure overeenkomst een bestemmingsplan voor de bouw van 33 woningen in het plan Wickengaard. Dit bestemmingsplan lag 8 weken ter inzage. Er kwamen veertien zienswijzen op binnen. De zienswijzen zijn verwerkt in een Nota van Zienswijzen Wickengaard. Op grond van de zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast. Het gewijzigde bestemmingsplan wordt met dit voorstel ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Voorafgaand moet de raad ook de Nota van Zienswijzen Wickengaard vaststellen.

Aanvankelijk was de raadsbehandeling gepland op 20 april 2021. Deze is verplaatst naar 17 juni 2021 omdat eerst nog het benodigde collegebesluit hogere grenswaarde artikel 110a, eerste lid, van de Wet geluidshinder moet worden genomen. Dit collegebesluit moet voor het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan genomen worden. Het betreffende college- besluit is inmiddels genomen.

Beoogd effect

Het vastleggen van een nieuw planologisch kader voor de aanleg van de (infrastructurele) voorzieningen en het verlenen van omgevingsvergunningen voor de bouw van 22 grondgebonden woningen en 11 appartementen.

Argumenten per beslispunt

1.1 In de Nota van Zienswijzen staan de reacties op alle aangedragen opmerkingen en vragen en de reactie daarop van de gemeente.

Er zijn 14 zienswijzen binnengekomen: 9 van direct omwonenden, één van de grondeigenaar, één van ProRail, één van belangengroep “Betaalbaar wonen Schalkwijk” en één van de Stichting Natuurvanvroeger Nu.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan gewijzigd en zijn kleine en soms ook wat grotere aanpassingen gedaan om tegemoet te komen aan wensen van indieners van de zienswijzen. De indieners van zienswijzen pleiten in hoofdzaak voor:

- een visie op woningbouw in Schalkwijk en beëindiging van de uitnodigingsplanologie;
- het behoud van de boomgaard en het groen op deze locatie. Dit draagt bij aan de biodiversiteit en een goede waterhuishouding;
- een nieuw participatieproces omdat het oude niet goed is verlopen;
- een aanpak van de huidige wateroverlast en het voorkomen daarvan in de toekomst.

Alle zienswijzen zijn samengevat in de Nota van Zienswijzen. Daarin staat ook de reactie van de gemeente op de zienswijzen. De ingediende zienswijzen zijn bij de nota gevoegd.

De reactie van de gemeente:

- In Schalkwijk geldt de uitnodigingsplanologie van het Eiland van Schalkwijk. De gemeente beoordeelt woningbouwplannen van bewoners en grondeigenaren, maar maakt zelf geen plannen.
- Het betreft een productieboomgaard met een geringe natuurwaarde en cultuurhistorische betekenis. De voormalige eigenaar geeft aan dat de boomgaard niet meer te exploiteren is.

- Dura Vermeer heeft het participatieproces volgens de gemeentelijke leidraad afgewikkeld. De ontwikkelaar voerde daarnaast individuele gesprekken met indieners van de zienswijzen. Op basis daarvan heeft Dura Vermeer het bestemmingsplan aangepast.
- Er worden maatregelen genomen om wateroverlast te voorkomen en natuur en groen zoveel mogelijk te behouden.

Direct ten westen van het plan ligt een stuk grond van Viveste dat nu in gebruik is bij enkele huurders. Viveste, Dura en de gemeente onderzoeken of hier wellicht een openbare speelplek kan worden ingericht.

2.1 Om de realisatie van het plan Wickengaard mogelijk te maken moet de raad een nieuw bestemmingsplan vaststellen.

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk en heeft de bestemming "agrarisch" en de dubbelbestemming "waarde landschap II". Deze bestemming laten woningbouw niet toe. Het terrein is nu in gebruik als laagstam perenboomgaard. Om woningbouw mogelijk te maken, moet de gemeenteraad voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan vaststellen. De dubbelbestemming 'waarde landschap II' heeft betrekking op 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 (perceelverdeling, wilgenbeplanting langs het Amsterdam-Rijnkanaal en de Schalkwijkse Wetering, doorzichten in Tull en 't Waal, de Hollandse Waterlinie; het gebruik van de hoger gelegen komgronden). Dit heeft geen betrekking op de boomgaard van Wickengaard.

Het ontwerpbestemmingsplan Wickengaard zit als bijlage bij dit voorstel (bijlage 2).

2.2 Het ontwerpbestemmingsplan sluit aan op de anterieure overeenkomst van 1 april 2019.

Op 12 maart 2019 stemde het college in met de anterieure overeenkomst en de start van de planologische procedure. In de anterieure overeenkomst staat dat de gemeente de planologische procedure zal starten en een bestemmingsplanwijziging met een positief advies aan de raad zal voorleggen. De procedure start als het ingediende plan aan al het betreffende gemeentelijk beleid en de wettelijke eisen voldoet.

In de anterieure overeenkomst met Dura Vermeer is ook vastgelegd dat er een plan met 22 woningen en 12 betaalbare appartementen gaat worden gerealiseerd. In het huidige plan zijn nu 11 betaalbare appartementen opgenomen. In het appartementengebouw is één woning vervallen om de bouw van een volledig rolstoeltoegankelijk appartement mogelijk te maken. 11 betaalbare woningen is 33% van het totale aantal woningen. Dit valt ruim binnen de norm van minimaal 30% betaalbare woningen.

De Wmo-afspraken (Wet maatschappelijke ondersteuning) uit de anterieure overeenkomst zijn vertaald naar 2 rollatortoegankelijke appartementen en 1 rolstoeltoegankelijk appartement. Daarnaast is 30% van de grondgebonden woningen zonder grote bouwkundige ingrepen tot levensloopbestendige woningen om te bouwen.

2.3 Het ontwerpbestemmingsplan sluit aan bij de Woonvisie Houten 2016-2025.

In de Woonvisie Houten 2016-2025 staat dat het bijbouwen van een beperkt aantal woningen gunstig is voor de leefbaarheid van kleine kernen. Vooral als dat woningen zijn voor starters, gezinnen en senioren. Om dat voor elkaar te krijgen, stelt de gemeente als eis dat een nieuwbouwplan voor ten minste 30% uit betaalbare woningen moet bestaan. Het plan Wickengaard bevat 11 betaalbare woningen, dat is 33% van het totaal aantal woningen. Binnen de regio wordt een woning van €265.000 als financieel bereikbaar voor starters beschouwd.

Daarnaast wordt 30% van de woningen Wmo-proef en dus geschikt voor senioren. Van de 11 appartementen worden er twee rollatortoegankelijk en één appartement wordt geheel rolstoeltoegankelijk. Van de woningen met garage kunnen er 8 zonder ingrijpende bouwkundige aanpassingen een slaapkamer en badkamer op de begane grond krijgen. De 8 rijwoningen zijn financieel bereikbaar en geschikt voor jonge gezinnen.

2.4 Het plan sluit aan bij het provinciaal ruimtelijk ordeningsbeleid voor woningbouw.

Het provinciaal beleid voor woningbouw is vastgelegd in het Provinciale Structuurplan en het bijbehorende afwegingskader. In 2021 stelt de provincie een Provinciale Omgevingsvisie vast, waarbij de provincie welwillender kijkt naar uitbreiding buiten de rode contouren maar onverlet laat de eis dat eerst de bouwmogelijkheden binnen het bebouwd gebied moeten worden benut.

Dit provinciale beleid schrijft voor dat er in het belang van de leefbaarheid in en om de kleine kernen in de provincie mag worden gebouwd. Eerst moeten de mogelijkheden binnen de rode contouren worden benut voordat er daarbuiten mag worden gekeken naar bouwlocaties.

Plan Wickenggaard ligt binnen de rode contour van de kern Schalkwijk. In het toetsingskader bij de Provinciale Omgevingsvisie 2020 van de provincie staat dat ook buiten de rode contouren van kernen beperkt woningbouw is toegestaan als alle mogelijkheden binnen de rode contouren zijn benut.

Dit betekent dat na afronding van de woningbouw in De Wiese en Wickenggaard het zeer waarschijnlijk is, dat er daarna uitbreiding van Schalkwijk ten westen van De Wiese, in de "Grote Driehoek" komt, omdat daar de beste planologische omstandigheden gelden. Voor bouwen in de "Grote Driehoek" is draagvlak in Schalkwijk. Dit blijkt ook uit de zienswijzen bij Wickenggaard.

2.5 Het plan sluit aan bij de concept Ruimtelijke Koers 2020-2040.

Het concept Ruimtelijke Koers 2020-2040 spreekt zich in hoofdzaak uit over woningbouw in de kern Houten. De koers geeft wel aan dat woningbouw in de kleine kernen van groot belang is om op termijn de vitaliteit en leefbaarheid te garanderen en de sociale en maatschappelijke infrastructuur te behouden of te versterken. Denk hierbij aan scholen, voorzieningen en verenigingen. Belangrijk hierbij is dat er gedoseerd wordt gebouwd en huidige bewoners van de kernen voorrang krijgen bij het toekennen van een woning.

Verder is het landelijk en provinciaal beleid van kracht, waarbij geldt dat eerst het gebied binnen de rode contouren voor woningbouw moet worden gebruikt. Daarna zal op termijn gekeken moeten worden naar mogelijke nieuwe locaties buiten de rode contour.

2.6 Het initiatief van Dura Vermeer sluit aan bij de uitnodigingsplanologie van de Gemeente Houten.

In de gemeente Houten geldt de uitnodigingsplanologie. Dat houdt in dat inwoners en grondeigenaren zélf met plannen kunnen komen. Als er geen planologische of milieutechnische bezwaren zijn, werkt de gemeente mee. Het initiatief voor het plan Wickenggaard komt van Dura Vermeer en de eigenaar van de betreffende boomgaard. De boomgaard ligt binnen de rode contour van Schalkwijk en omdat er verder geen planologische of milieutechnische bezwaren zijn, kan de gemeente meewerken aan dit bouwplan.

2.7 De in het plan opgenomen parkeercapaciteit sluit aan op de Nota Parkeernormen Houten 2014.

Volgens de Nota Parkeernormen Houten 2014 moeten er totaal 61 parkeerplaatsen worden aangelegd. Het plan biedt ruimte aan 61 parkeerplaatsen, waarbij 8 plaatsen als ruimtereservering zijn opgenomen bij het appartementengebouw. Deze parkeerplaatsen worden pas aangelegd als deze noodzakelijk blijken na realisatie en ingebruikname van de woningen.

2.8 Het plan leidt niet tot verkeersproblemen.

Goudappel Coffeng deed een verkeerskundige analyse woningbouw Schalkwijk. Uit dit rapport van 27 februari 2019 blijkt dat de ontsluiting van het plan geen problemen hoeft op te leveren voor de rest van Schalkwijk. De verwachting is dat het autoverkeer zich over de Spoorlaan, Spoordijk en Wickenburghselaan gaat verspreiden. De Spoordijk is de kortste weg naar Houten, maar is smal (3.25 meter). Omdat er maar weinig verkeer gebruik maakt van de Spoordijk hoeft dat niet tot problemen te leiden. De aanbeveling om de Spoordijk van een aantal uitwijkplaatsen te voorzien, is overgenomen. De kosten worden gedekt uit de bijdrage bovenwijkse voorzieningen die de ontwikkelaar aan de gemeente afdraagt.

Omdat omwonenden twijfelden aan de uitkomsten van het rapport van Goudappel Coffeng, is Verkeersbureau De Baan om een second opinion gevraagd. Ook dit bureau komt tot de conclusie dat de komst van Wickenggaard geen verkeersproblemen met zich mee zal brengen en dat de voorgestelde maatregelen inderdaad de juiste zijn.

Voor autoverkeer krijgt de Wickenggaard een doodlopende straat. Om te voorkomen dat hulpdiensten en de vuilniswagen niet kunnen keren, is het fietspad naar de Wickenburghselaan zo ontworpen dat deze diensten daar over kunnen rijden zonder dat er schade ontstaat. Het pad is als een echt fietspad ontworpen zodat het voor automobilisten duidelijk is dat zij er geen gebruik van mogen maken. Er komt ook een bord waarop staat dat alleen de vuilniswagen en de hulpdiensten over dit pad mogen rijden.

2.9 Het ontwerpbestemmingsplan geeft voldoende zekerheid over de te realiseren infrastructuur en bouwvolumes voor de omwonenden.

Met het bestemmingsplan wordt een voldoende nauwkeurig kader vastgelegd waarbinnen de gebouwen mogen worden gebouwd en de infrastructuur wordt aangelegd. Zo krijgen de omwonenden en belanghebbenden een goed beeld van de inhoud van het nieuwe bestemmingsplan. Wat mag wel

en wat mag niet. De bouwvlakken voor vrijstaande en geschakelde woningen zijn ruim. In het plan staat exact omgeschreven wat het maximaal aantal woningen binnen elk vlak is en wat het maximale bebouwingspercentage per bouwvlak is. Gezien de ruimte is er de mogelijkheid om na vaststelling van het bestemmingsplan, als de vraag verandert, vrijstaande woningen om te zetten naar twee-onder-een-kapwoningen.

Naar aanleiding van een zienswijze is het meest zuidelijke bouwblok aangepast, zodat een garage aan de erfgrans komt te staan en niet het hoofdgebouw. In het bestemmingsplan zijn de maximale goot- en nokhoogtes van de nieuwe bebouwing vastgelegd. Dit geldt ook voor de meest zuidelijke woning, direct achter Jonkheer Ramweg 28.

Bij bestemmingsplannen wordt standaard een afwijkingsbevoegdheid voor het College van B&W opgenomen maatvoering in het plan en bestemmingsgrenzen. Gezien de inhoud van de zienswijzen en om omwonenden meer zekerheid te bieden ten aanzien van datgene wat uiteindelijk gebouwd mag worden, is de afwijkingsbevoegdheid van het college verlaagd van 10% naar 5%.

2.10 *De wettelijke overlegpartners en de externe stedenbouwkundige hebben ingestemd met het plan.*

Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg, artikel 3.1.1 Bro (Besluit ruimtelijke ordening= verplicht vooroverleg plegen) naar de provincie, VRU en HDSR gestuurd. De betrokken instanties kunnen instemmen met het plan en hadden geen opmerkingen.

Het plan is in overleg met bureau Compositie 5, de vaste stedenbouwkundig adviseur van de gemeente, tot stand gekomen en deze kon instemmen met de laatste verkaveling en stedenbouwkundige opzet. Het bestaande bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk heeft geen beeldkwaliteitsplan. Er geldt geen welstandtoets meer. De ontwikkelaar kan zelf bepalen hoe de woningen worden gebouwd qua ontwerp en materiaalkeuze.

2.11 *Er zijn geen planologische of milieutechnische belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.*

Het plan ligt binnen het bebouwde gebied van Schalkwijk en dicht bij de spoorweg Utrecht-Geldermalsen. Alle relevante aspecten als flora en fauna, bodemkwaliteit, cultuurhistorie, verkeer, geluid en trillingen, waterhuishouding, PFAS en stikstof zijn onderzocht.

Alleen spoorweggeluid heeft tot bijzondere maatregelen geleid. Vanwege het spoorweggeluid moet er voor het appartementengebouw een verhoogde grenswaarde voor geluidshinder worden vastgesteld. Door het nemen van bouwkundige maatregelen wordt het geluidsniveau binnen op hetzelfde wettelijke niveau gehouden als bij de andere woningen; 33dB.

Het trillingsonderzoek heeft uitgewezen dat trillingen binnen de richtlijnen van Stichting Bouwresearch (SBR) vallen. Voor trillingenhinder bestaat (nog) geen wetgeving.

2.12 *De boomgaard heeft geen grote natuur- of cultuurhistorische waarde.*

Het cultuurhistorisch onderzoek voor Schalkwijk en Tull en 't Waal van 2013 kent geen bijzondere waarde toe aan de betreffende boomgaard. De QuickScan Flora en Fauna van 2019 bracht geen bijzondere natuurwaarden aan het licht. Alleen de treurwilg in de boomgaard zou een rustplek voor uilen kunnen zijn. Deze staat niet in de weg voor de woningbouw en kan blijven staan. Er zal met een ecologisch werkplan gewerkt worden zodat ook verstoringen van beschermde vogels in de betreffende boom tot een minimum beperkt wordt.

De bomen in de boomgaard staan niet op de lijst "Bomen met bijzondere waarden". Onderzoek van februari 2019 van bureau Boomtotaalzorg bevestigt dat de bomen niet aan de voorwaarden van deze lijst voldoen. Een second opinion van Bureau Quercus uit april 2019 komt tot dezelfde conclusie.

2.13 *Voor de waterproblemen van de Wickenburghselaan is een oplossing gevonden*

De bewoners van de Wickenburghselaan grepen de bouwplannen aan om aandacht te vragen voor de wateroverlast die zij ervaren bij stortregens. Omdat dit vooral huurders van Viveste zijn, is in samenwerking met Viveste, Dura Vermeer en het Hoogheemraadschap een onderzoek gestart naar de problemen. Movares voerde dit onderzoek uit. Daaruit blijkt dat de wateroverlast een gevolg is van slechte voorzieningen en het ontbreken van beheer en onderhoud door de eigenaren van de betreffende percelen. Ook de slechte ondergrond en de zetting van de tuinen spelen een rol.

Een en ander is in twee bijeenkomsten met de betrokken bewoners besproken waarna Dura Vermeer heeft toegezegd dat zij bij de realisatie van het plan Wickenggaard een nieuw achterpad met waterafvoerleidingen zal aanleggen. Viveste neemt het beheer en onderhoud van deze nieuwe

voorzieningen op zich. De gemeente en Viveste zien toe op de juiste aanleg van de voorzieningen door Dura Vermeer. Het Hoogheemraadschap heeft de publieke taak om ervoor te zorgen dat Viveste het beheer en het onderhoud goed uitvoert.

3.1 Een vormvrije m.e.r.-beoordeling in de toelichting van het bestemmingsplan is voldoende.

Voor alle initiatieven die onder de drempelwaarden van de "D-lijst" van het Besluit m.e.r. vallen, moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden (in de D-lijst staat b.v. dat woningbouwplannen met minder dan 2.000 woningen een vormvrije m.e.r. beoordeling krijgen). Plan Wickengard valt onder deze drempelwaarde. Dura Vermeer leverde de benodigde aanmeldnotitie aan en het College keurde deze goed.

Een impliciet m.e.r.-beoordelingsbesluit in de toelichting wordt in sommige gevallen door de rechter niet aangemerkt als besluit. Voor de duidelijkheid is een apart besluit opgenomen, zodat vaststaat dat de raad instemt met de vormvrije m.e.r.-beoordeling in het bestemmingsplan.

Groen en biodiversiteit

2.14 Voor de locatie is een QuickScan Flora en Fauna gemaakt.

Hieruit blijkt dat in de boomgaard geen dieren of planten voorkomen die de komst van de woningen tegenhouden. Bij de aansluiting op de Wickenburghselaan staat wel een holle wilg waarin mogelijk een steenuil zit. Deze wilg blijft staan. Dura Vermeer moet rekening houden met vogels in de omgeving van het plan volgens een nog te maken ecologisch werkplan.

Een aantal fruitbomen in de boomgaard worden opgekuild. Is het bouwplan klaar, dan krijgen ze weer een mooi plekje in Wickengard. Er komen minimaal vijftien nieuwe bomen in de openbare ruimte als Wickengard af is. Langs de watergangen wordt een natuurvriendelijke oever aangelegd.

Een en ander is verwerkt in het Groenplan dat is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Tenslotte zal er natuur-inclusief worden gebouwd. Dat betekent onder andere dat woningen nestkastjes krijgen.

Kanttekeningen

2.1 Niet alle ingediende zienswijzen leiden tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

De omwonenden die een zienswijze indienden, pleiten voor behoud van een deel of de gehele boomgaard. De huidige boomgaard is een groene plek in de kern van Schalkwijk en zorgt voor waterberging, opname van CO² en biodiversiteit.

Daarnaast hebben omwonenden zorgen over schade en wateroverlast.

Via gesprekken, brieven, e-mails en een internetpetitie met 450 handtekeningen roepen inwoners van de kernen op het Eiland van Schalkwijk de gemeente ook op te stoppen met de uitnodigingsplanologie. Om in plaats daarvan samen met die inwoners een visie op woningbouw te maken voor het eiland.

Dura Vermeer en de gemeente willen zoveel mogelijk tegemoet komen aan bepaalde bezwaren door maatregelen te treffen. Wat betreft het behoud van een deel of de hele boomgaard: de boomgaard levert te weinig meer op en is niet meer te exploiteren. Zelfs als er niet wordt gebouwd, zou de eigenaar de vijftienhonderd bomen rooien die er nog staan.

Daarnaast is het provinciale RO-beleid bepalend voor de woningbouw in Schalkwijk. De regels voor die woningbouw staan onder andere in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028. Deze regels gelden als de gemeente wil meewerken aan bouwplannen. In 2020 heeft de provincie ter vervanging van deze Structuurvisie een ontwerp Provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld en gepubliceerd. In deze POVI en het bijbehorende afwegingskader worden de regels voor woningbouw bij kernen soepeler maar blijft de eis om eerst binnen de rode contour te bouwen ongewijzigd. In maart 2021 is de POVI definitief vastgesteld.

Vertaald naar het Eiland van Schalkwijk zijn de volgende regels bepalend:

1. Binnen het bebouwde gebied van een dorp mag de gemeente vergunning verlenen voor de bouw van woningen. Eerst moet worden gebouwd binnen het bebouwde gebied van een dorp. Daarna mag pas worden gekeken naar bouw mogelijkheden buiten het bebouwde gebied.
2. Als bewoners of grondeigenaren op het Eiland van Schalkwijk plannen hebben voor de verbetering van:
 - de recreatie en/of;
 - de agrarische structuur en/of;

- de waterhuishouding op het eiland;
mogen er ook enkele woningen worden gebouwd om met de opbrengst daarvan het plan te kunnen betalen. Dit mogen niet meer dan tweehonderdvijftig woningen zijn op het hele Eiland van Schalkwijk.
- 3. Als iemand 1.000 m2 aan schuren en stallen sloopt, mag daarvoor in de plaats één woning worden teruggebouwd van maximaal 600 m3. Dit is de ruimte voor ruimte- regeling.

Wickengaard kan worden gebouwd door toepassing van de eerste regel.

Wickengaard ligt binnen het bebouwd gebied en de rode contour. De “Grote Driehoek”, ten westen van De Wiese, ligt erbuiten. Als Wickengaard dus niet worden gebouwd, kan er als gevolg van het provinciale beleid alleen nog binnen de regeling “rood voor rood” en de experimenteerfase worden gebouwd (regel 2 en 3). Bouwen in de “Grote Driehoek” zal dan voor lange tijd onmogelijk zijn. Dit heeft vooral gevolgen voor de bouw van betaalbare woningen. Woningen die worden gebouwd door toepassing van regel 2 en 3, dus om de genoemde beleidsdoelen te financieren, zijn altijd dure vrije-sector-woningen.

Uitnodigingsplanologie is onderdeel van het huidige RO beleid van onze gemeente. Of dit gaat veranderen met de komst van de omgevingswet is nog niet te zeggen.

Participatie

Dura Vermeer heeft veel gedaan aan participatie. Begin 2019 organiseerde Dura een inloopavond. Daar kwamen mondelinge en schriftelijke reacties binnen. Van die reacties en de antwoorden daarop is een vraag-en antwoordnotitie gemaakt. Alle omwonenden kregen deze notitie. Voor de informatiebijeenkomst was er al een bijeenkomst met een kleine groep betrokken bewoners. Zij hebben suggesties gedaan die al voor de inloopavond zijn verwerkt in het plan. Na de inloopavond voerde Dura Vermeer ruim 20 gesprekken, individueel of via bijeenkomsten met een paar omwonenden. Op basis hiervan deed de ontwikkelaar kleine of grote aanpassingen aan het plan. Indien nodig, ging Dura zelfs meerdere keren op bezoek bij omwonenden. Vaak was daar ook een vertegenwoordiger van de gemeente bij aanwezig.

De wijzigingen die Dura Vermeer doorvoerde:

- Wijziging van twee- naar eenzijdige bebouwing langs een woonstraat.
- Wijziging ontsluiting van Spoorbaan naar Wickenburghselaan.
- Rijwoningen toegevoegd ten koste van twee-onder-een-kapwoningen.
- Nieuw achterpad met waterafvoer achterzijde Wickenburghselaan.
- Wijziging locatie en omvang woning nabij Jonkheer. Ramweg 28a
- Herplanten fruitbomen en adoptie door bewoners.

Ook besteedde Dura Vermeer veel aandacht aan het informeren en het bij het plan betrekken van de gemeenteraadfracties. Tijdens fractievergaderingen lichtte Dura Vermeer het plan toe. In september 2020 belegde Dura bovendien een bijeenkomst voor raadsleden en beantwoordde vragen over het plan.

In de RTG van oktober 2019 gaven 11 sprekers hun visie op het plan. De sprekers waren tegen woningbouw in de boomgaard en 5 sprekers stelden voor om het plan geheel of gedeeltelijk naar het weiland direct ten westen van De Wiese, “De Grote Driehoek”, te verplaatsen. Hierbij is aangegeven dat de provincie pas meewerkt aan woningbouw buiten de rode contour als alle mogelijkheden binnen het bebouwd gebied zijn benut. Wickengaard moet eerst zijn bebouwd voordat er kan worden gekeken naar bouwen in de “Grote Driehoek”. Ook naar aanleiding van deze RTG is een vraag- en antwoordnotitie gemaakt en verspreid.

Het plan is twee keer in de klankbordgroep van de gemeenteraad besproken. Daarbij lichtte de wethouder het plan toe.

Verkeersbureau Goudappel Coffeng bracht een advies uit over de verkeersafwikkeling in en rond de Wickengaard. Bewoners en raadsleden bleven na dit advies toch met bepaalde vragen zitten. Daarom werd een second opinion gevraagd bij Verkeersbureau De Baan. Ook zij kwamen tot de conclusie dat met het aanbrengen van extra uitwijkplaatsen aan de Spoordijk de verkeersafwikkeling geen problemen zou moeten opleveren.

De bomen in die betreffende boomgaard komen niet voor op de gemeentelijke lijst “Bomen met bijzondere waarden”. Bureau Boomtotaalzorg beoordeelde de bomen nogmaals en stelde vast dat de bomen inderdaad niet aan de voorwaarden voldoen om op die lijst te staan. Omdat hier zorgen over

bleven bestaan, beoordeelde ook Bureau Quercus de boomgaard. Zij kwamen tot dezelfde conclusie als Bureau Boomtotaalzorg.

Voor al de bewoners van de Wickenburghselaan vroegen aandacht voor wateroverlast die zij ervaren. Daar hebben in hoofdzaak bewoners van huurwoningen van Viveste last van bij zware regenval. In samenwerking met gemeente, het Hoogheemraadschap en Viveste deed Dura een veldonderzoek en een bewonersenquête. Daaruit bleek dat niet alleen de aanwezige voorzieningen onvoldoende waren, maar dat bovendien onduidelijk was wie het onderhoud ervan moest uitvoeren. Tijdens twee bijeenkomsten presenteerde en besprak Dura Vermeer de oplossing met de betrokken bewoners. Hoewel er enkele vragen werden gesteld, bleken de meeste bewoners tevreden met de geboden oplossing. De ontwikkelaar legt nieuwe ontwateringsvoorzieningen aan. Viveste zal die voorzieningen beheren.

Fruitbomen laten staan is onmogelijk tijdens de bouw. Dura moet het terrein eerst ophogen en voorbelasten met zand. Om wel zoveel mogelijk bomen te behouden en tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden zullen de oude perenbomen worden uitgegraven en als de woningen er staan weer worden herplant. Bewoners willen de bomen adopteren en het fruit plukken. Onderzocht wordt of een aantal perenbomen kan blijven staan in de achtertuinen van de nieuwe woningen. Kopers kunnen deze bomen dan in het ontwerp van hun tuin kunnen meenemen. Zo krijgt Wickengard ook gelijk al een mooier en groener aanzicht.

Enkele indieners van zienswijzen deden een oproep om het gehele traject over te doen en met bewoners een integrale visie voor woningbouw in Schalkwijk te ontwikkelen. Dit is onder de huidige omstandigheden onmogelijk omdat dit ingaat tegen het geldende beleid van uitnodigingsplanologie. Ook is de verwachting dat zo woningbouw buiten de rode contour kan plaatsvinden zonder dat de Wickengard wordt gebouwd. Volgens de provinciale regels die nu gelden, is dit ook onmogelijk.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is ook een aantal wijzigingen in het plan doorgevoerd. Deze zijn aangegeven in de Nota van Zienswijzen.

In de loop van het project zijn 3 vraag- en antwoordnotities opgesteld en verspreid. De eerste naar aanleiding van de inloopavond, de tweede naar aanleiding van de RTG van 8 oktober 2019 en een derde naar aanleiding van een brief van een betrokken bewoner aan de raadfracties. Deze notities zijn als bijlagen aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Voor de gemeente en het Eiland van Schalkwijk zal een omgevingsvisie gemaakt moeten worden zodra de omgevingswet van kracht wordt. Hier zal het door de indieners gewenste woningbouwperspectief in opgenomen worden. Ook hier gaat een participatietraject aan vooraf.

Financiën en formatie

In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de ontwikkelaar het planschaderisico op zich neemt. Ook vergoedt Dura Vermeer de plankosten. Tenslotte levert Dura Vermeer een bijdrage bovenwijkse voorzieningen van €165.000. De kosten voor de aanleg van de uitwijkplaatsen van de Spoordijk worden daaruit gefinancierd.

Communicatie

Na het vaststellingsbesluit krijgen de indieners de definitieve Nota van Zienswijzen toegestuurd en plaatsen we deze op de website van de gemeente.

Voortgang

Na publicaties van het vaststellingsbesluit voor het bestemmingsplan staat deze 6 weken lang open voor beroep bij de Raad van State. Als er geen beroep wordt aangetekend en het bestemmingsplan onherroepelijk is, vraagt Dura Vermeer de omgevingsvergunning aan en kan het college deze verlenen. Na de beroepstermijn kan Dura Vermeer starten met het bouwrijp maken van het terrein en het aanbrengen van de voorbelasting.

Houten, 23 maart 2021

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,
de secretaris, de burgemeester,

Bijlagen

Bijlage 1 a : Nota van Zienswijzen “Nieuwbouw Wickengaard ”, d.d. 14 april 2020 met 14
bijbehorende zienswijzen.

Bijlage 1 b: Bestemmingsplan Wickengaard
NL.IMRO.0321.0490WICKENGAARD-OWBP d.d. 10 maart 2021 met
19 bijlagen.

Raadsbesluit

Onderwerp

Woningbouw Wickenggaard

Beslispunten

1. De Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Wickenggaard”; d.d. 16 februari 2021 vast te stellen (bijlage 1 a);
2. Het bestemmingsplan “Wickenggaard” d.d. 10 maart 2021 gewijzigd vast te stellen zoals weergegeven in:
 - a. de bij dit voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan “Wickenggaard” d.d. 10 maart 2021 (bijlage 1 b)
 - b. het bij dit voorstel behorende digitale (GML)-bestand van het bestemmingsplan “Wickenggaard” met idn: NL.IMRO.0321.0490.Wickenggaard-OWBP.
3. In te stemmen met de vormvrije milieueffectrapportage-beoordeling zoals weergegeven in paragraaf 5.14 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 17 juni 2020.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier, de voorzitter,

C.M.S. Visser

G.P. Isabella