

**Beoordelingskader
Structuurvisie Eiland van
Schalkwijk**

December 2011

1. Inleiding beoordelingskader

De gemeente hanteert voor het beoordelen van initiatieven op het Eiland van Schalkwijk een beoordelingskader. Dit beoordelingskader is gebaseerd op de ambities omschreven in de structuurvisie.

Het beoordelingskader is een belangrijk hulpmiddel om initiatieven te optimaliseren en te beoordelen. Vanuit een integrale benadering zal altijd een weging tussen verschillende aspecten in een initiatief ontstaan. Indien voor een initiatief planologische medewerking vereist is zal de gemeente initiatieven beoordelen aan de hand van het beoordelingskader en bij positief advies voordragen voor bestuurlijke besluitvorming.

Het beoordelingskader bestaat uit een aantal onderdelen:

- Beoordelingskader duurzaamheid;
- Beoordelingskader functionele en ruimtelijke kwaliteit.

In de structuurvisie Eiland van Schalkwijk zijn in hoofdstuk 3 de ambities voor duurzaamheid geformuleerd. Naast de gemeentelijke ambities voor geheel Houten zijn ook specifiek voor het Eiland van Schalkwijk ambities voor duurzaamheid geformuleerd. Deze duurzaamheidsambities vormen het beleidskader duurzaamheid en maken onderdeel uit van de beoordeling van initiatieven.

Vervolgens is er op gebiedsniveau en deelgebiedniveau een aantal functionele (ontwikkelingsrichting) en ruimtelijke ambities gedefinieerd. In de structuurvisie staan die verwoord in hoofdstuk 4 en 5. Deze ambities zijn vormen eveneens een onderdeel van de duurzame gebiedsontwikkeling en per deelgebied worden de hoofd- en nevenfuncties en de ambities voor de ruimtelijke kwaliteit verwoord.

In dit beoordelingskader wordt vervolgens per deelgebied nog een nadere uitwerking gegeven van de functionele en ruimtelijke kwaliteit. Per deelgebieden zijn de ruimtelijke dragers en vertrekpunten gedefinieerd. Die vormen de leidraad voor initiatiefnemers bij het uitwerken van initiatieven. De gemeente zal beoordelen of initiatieven voldoen aan deze ruimtelijke en functionele kaders en de gewenste beeldkwaliteit.

Dit beoordelingskader zal de komende periode nader worden uitgewerkt en kan periodiek worden geactualiseerd. Zo kan bijvoorbeeld een onderdeel worden aangescherpt of losgelaten als het niet het gewenste effect heeft op de ontwikkeling van het gebied.

De structuurvisie en dit beoordelingskader vormen de basis voor later op te stellen bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen conform de nota deregulering (februari 2011).

Tot slot speelt in de beoordeling de financiële haalbaarheid van initiatieven een belangrijke rol. Bij elk initiatief (waarvoor planologische medewerking vanuit de gemeente noodzakelijk is) zal een businesscase moeten worden opgesteld. Daarin moet worden aangetoond dat het initiatief haalbaar is en exploiteerbaar op de lange termijn. Met andere woorden realisatie en toekomstig beheer en exploitatie moeten financieel verantwoord zijn. Alleen op die manier is er sprake van duurzame gebiedsontwikkeling.

2. Beleidskaders duurzaamheid (people, planet, profit)

In de structuurvisie is de duurzame ontwikkeling verwoord in hoofdstuk 3: Ambities voor gebiedsontwikkeling. Deze ambities op het gebied van People, Planet en Profit vormen onderdeel van de beleidskaders waarop initiatieven worden beoordeeld. De onderstaande tabel geeft het overzicht aan, ontleend aan de Telos-methode, waarbij de ambities zijn omschreven.

3 Beleidskaders duurzaamheid:

De begrippen People, Planet en Profit zijn onderverdeeld in een aantal hoofdgroepen waarvoor ambities zijn opgesteld:

People	Planet	Profit
Cultureel erfgoed en kunst	Landschap	Economische structuur
Sociale samenhang en identiteit	Natuur	Ruimtelijke vestigingsvoorwaarden
Woon- en leefomgeving	Oppervlakte- en grondwater	Grond en hulpstoffen
Participatie	Bodem	Kennis
Onderwijs	Lucht	Arbeid
Gezondheid	Delfstoffen/ Beperking fossiele brandstoffen	Kapitaalgoederen

De ambities voor People, Planet en Profit worden hierna concreet gemaakt voor het Eiland van Schalkwijk.

People

De invalshoek 'People' (sociaal en cultureel) wordt voor het eiland vertaald in het versterken van de leefbaarheid voor bewoners en de beleefbaarheid voor bewoners en bezoekers. Bouwstenen zijn onder andere de provinciale Agenda Vitaal Platteland, de ontwikkeling van Linieland, de visie Recreatie en Toerisme van de gemeente Houten, de leefbaarheidsagenda Tull en 't Waal en het Leefbaarheidsplan Schalkwijk. De Stuctuurvisie Eiland van Schalkwijk benoemt daarnaast kansen voor recreatieve ontwikkeling met een bovenlokale aantrekkingskracht. Bij de invalshoek People gaat het om duurzame ambities op sociaal en cultureel gebied:

Cultureel erfgoed en kunst

Het versterken van de cultuurhistorische en recreatieve waarden is een belangrijke ambitie. Dit door het cultureel erfgoed te koesteren en de beleefbaarheid daarvan te versterken voor lokale en bovenlokale bezoekers die geïnteresseerd zijn in cultuurhistorie en plattelandsrecreatie. Hier speelt het vergroten van de bekendheid van het Eiland van Schalkwijk een belangrijke rol. Het cultuurhistorische en recreatieve hoogtepunt is het museale landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie nabij fort Honswijk. Daarnaast kent het Eiland een rijke archeologie die aantrekkelijk gemaakt kan worden voor bezoekers. Het beleid is gericht op behoud in situ en waar mogelijk zichtbaar en beleefbaar maken. Behoud en versterking van de monumentale panden kan door herbestemming van leegkomende monumentale panden en door versterking van het ensemble van monumentale panden.

Sociale samenhang en identiteit

Behoud van de plattelandsidentiteit en de sociale structuur is voor de bewoners erg belangrijk. De waardering voor de sociale cohesie en het verenigingsleven is groot. Een sterke sociale samenhang en identiteit dragen sterk bij aan het hoog gewaardeerde woonklimaat op het eiland en dat moet ook in de toekomst zo blijven.

Woon- en leefomgeving

De ambitie is om de woon- en leefomgeving te behouden en te versterken, waarbij de specifieke kwaliteiten van het landschap, de linten en het woonklimaat intact moeten blijven. Voor de leefbaarheid van de kernen moet de woningvoorraad voorzien in de lokale behoefte en moet er voldoende draagvlak zijn voor een passend voorzieningenniveau. Het woningbehoefteonderzoek kleine kernen (2010) toont aan dat er tot 2030 behoefte is aan ruim 250 woningen in Schalkwijk en Tull en 't Waal. Er is vooral behoefte aan woningen voor jongeren en ouderen.

Participatie

Bewoners en ondernemers worden nu en in de toekomst actief betrokken bij de verdere ontwikkeling van het Eiland van Schalkwijk. Bewoners en ondernemers worden uitgedaagd vooral met eigen initiatieven te komen. De gemeente faciliteert het ontwikkelingsproces en wil initiatiefnemers met duurzame initiatieven begeleiden.

Onderwijs

De ambitie is een goed en passend aanbod aan onderwijsvoorzieningen in de kernen te behouden. Bij projecten op het gebied van landbouw, cultuurhistorie, natuur en water is het streven de educatieve kant in deze projecten zoveel mogelijk te benutten.

Gezondheid

Het eiland is bij uitstek een gebied waar het gezond leven is. Op het gebied van gezondheid is het de ambitie om de verkeersdruk en verkeersoverlast zoveel mogelijk te beperken, met name via het weren van doorgaand en recreatief gemotoriseerd verkeer van op het eiland en in de linten. Ook is een duurzame agrarische sector van belang om een goede lucht-, water- en bodemkwaliteit te waarborgen. In de dorpslinten is het de ambitie om een gezonde mix van functies en voorzieningen in stand te houden, ook op het gebied van (gezondheids)zorg.

Planet

De invalshoek 'Planet' (ecologie) wordt voor het eiland vertaald onder meer in de ambities die zijn geformuleerd in het milieubeleidsplan, landschapsontwikkelingsplan en watergebiedsplan. De ecologische waarden van het eiland moeten behouden en versterkt worden.

Landschap

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

Natuur

De ambitie is om de gebiedseigen natuurwaarden op het eiland te behouden en te versterken op macro- (de verbinding met bovenlokale structuren zoals de EHS), meso- (eilandniveau), en microniveau (plekgebonden). Er zijn nieuwe vormen van beheer nodig, waarin nadrukkelijk samenwerking wordt gezocht met private partners.

Er bevindt zich een aantal botanisch waardevolle clusters natuur op het eiland. Zoals de terreinen van Staatsbosbeheer en de ecologische verbindingszones. Een deel van de uiterwaarden langs de Lek behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur van Nederland. De open komgebieden worden veel bezocht door weidevogels en ganzen. Een basisinventarisatie geeft inzicht in de randvoorwaarden en ontwikkelingskansen per initiatief.

Oppervlakte- en water

De ambitie is de realisatie en het beheer van een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem dat:

- veilig is (voorkomen van wateroverlast);
- voldoende water vast kan houden in droge tijden voor bijvoorbeeld de fruitteelt;
- een hoge waterkwaliteit heeft (schoon);
- optimaal is in combinatie met de functionele invulling van het gebied;
- dat multifunctioneel is (bijvoorbeeld waterberging in combinatie met recreatie en natuur).

De ambitie van klimaatadaptatie uit het milieubeleidsplan krijgt zijn weerslag in de visie. De optimalisatie wordt gezocht tussen de situering van functies en het watersysteem (waterpeilen, waterberging, riolering en waterzuivering). Daarnaast bestaat vanuit het waterschap de wens om op bepaalde delen van het eiland meer waterberging te creëren, zodat de overtollige neerslag intern kan worden verwerkt. Ook kan, door het gebiedseigen water langer vast te houden, het eiland meer zelfvoorzienend zijn in de behoefte aan water en kan tevens de waterkwaliteit op het eiland omhoog.

Bodem

De ambitie is om via verbrede en duurzame landbouw de bodemkwaliteit te verbeteren. Het gaat dan bijvoorbeeld om het verminderen van de hoeveelheid mest op het land in combinatie met het verbeteren van de mestopvang. Mest kan ook benut worden voor energiewinning, waarbij voorkomen wordt dat er onnodig verstoring van de bodemkwaliteit plaatsvindt.

Lucht

De ambitie is om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het gaat dan om het verminderen van de emissies van onder andere CO₂ en fijnstof.

Samenwerking tussen private en publieke partijen is daarbij onontbeerlijk.

Ter verbetering van de luchtkwaliteit is de ambitie:

- vermindering CO₂-uitstoot van de landbouw naar de omgeving door minder mestproductie, opvang mest, verminderen broeikasgassen en toxische stoffen in mest;
- beperken geurhinder agrarische bedrijven;
- verminderen uitstoot van de bestaande woningvoorraad en alle nieuw te bouwen opstallen;
- Verminderen uitstoot van mobiliteit door stimuleren fietsen, wandelen, beperken vervoersbewegingen van gemotoriseerd verkeer, vervoersbewegingen sturen (vermijden dat veel verkeer ontstaat en het gebied in gaat) en het beperken van de uitstoot van fijnstof.

Delfstoffen

De gemeente Houten streeft na in 2040 energieneutraal te zijn op gemeentelijk niveau (milieubeleidsplan). Het Eiland van Schalkwijk zal daarbij een belangrijke rol vervullen in de productie van duurzame energie binnen de gemeentegrens. Ter realisatie van de ambitie in het Milieubeleidsplan is het gewenst het eiland op termijn energetisch zelfvoorzienend te maken en op termijn zelfs netto-energie producerend. Het streven is om op termijn geen fossiele brandstoffen meer te gebruiken en alternatieve energie te gebruiken. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan:

- productie van energiegewassen (indien passend in daarvoor geschikte gebieden);
- productie van biogas (vee, kippen);
- productie van duurzame energie: windmolens, landbouw, water.

In het kader van deze Structuurvisie moet de mate waarin eventueel energie geproduceerd kan worden in balans worden gebracht met de effecten op andere duurzaamheidsaspecten als bijvoorbeeld landschap en dierenwelzijn.

Profit

De ambitie voor de invalshoek 'profit' is om ervoor te zorgen dat een duurzame economische ontwikkeling beschikbaar komt voor het landschap op het Eiland van Schalkwijk. De landbouw is een sterke economische drager en blijft de belangrijkste beheerder van het landschap. De recreatieve sector wordt gezien als kansrijk om een bijdrage te leveren aan de economie op het eiland. Zeker in relatie met de aanwezige landschappelijke kwaliteit en cultuurhistorie. Maar ook de nu aanwezige overige bedrijvigheid moet worden gekoesterd. Door de diverse functies (recreatie, landbouw, landschap, , ecologie, water, e.d.) slim te combineren ontstaan er nieuwe ontwikkelingskansen met een duurzame toekomst.

Economische structuur

De ambitie is een economische structuurversterking in het gebied te realiseren gebaseerd op duurzame bedrijfsvoering. Verder is het streven om voldoende economische draagkracht te genereren waarmee het eiland zich duurzaam zal ontwikkelen en ook beheerlasten gedragen kunnen worden. Een 'gezond' landschap heeft een 'gezonde' bedrijfsvoering nodig.

De kansen voor het versterken van de economische draagkracht van het gebied liggen vooral in:

- het behouden en versterken van de bestaande bedrijven en ontwikkelen van de lokale bedrijvigheid (mits passend in de visie);
- economische structuurversterking van de landbouw;
- uitbreiden van de recreatief toeristische sector als economische drager, mits passend binnen de Uitvoeringsnotitie Integraal Horecabeleid, de Visie recreatie en Toerisme en de kansen voor recreatieve ontwikkeling met een bovenlokale aantrekkingskracht zoals benoemd in deze Structuurvisie (hoofdstuk 4 en 5).

Verbreding en innovatie van de landbouwsector wordt beschouwd als een kans om zowel de economische structuur te versterken maar ook een duurzame ontwikkeling van het gehele Eiland van Schalkwijk mogelijk te maken.

Ruimtelijke vestigingsvoorwaarden

Het is de ambitie om, passend in de visie, de vestigingsvoorwaarden voor bedrijven te verbeteren. Mits passend binnen de visie moeten bestaande bedrijven een verantwoorde groei kunnen doormaken. Maar ook voor nieuwe bedrijven worden de vestigingsvoorwaarden verbeterd. Het versterken van de landschappelijke kwaliteiten en het verbeteren van de infrastructuur voor met name langzaamverkeer zijn van belang voor de ontwikkeling van de recreatieve sector. Het eiland van Schalkwijk beschikt over arbeidspotentieel en heeft een hoge woonkwaliteit. Daar waar initiatieven duurzaam zijn en passen in de visie, zal de overheid deze initiatieven faciliteren (procesmatig en planologisch).

Grond- en hulpstoffen

De gemeente streeft na dat energieverbruik wordt verminderd, grondstoffen worden hergebruikt en er vooral duurzame producten en duurzame energie wordt geconsumeerd. Enerzijds ingegeven vanuit duurzaamheid, anderzijds mogelijk leidend tot kostenreductie op termijn.

Kennis

Het is de ambitie om op het eiland ruimte te bieden voor innovatie en creativiteit. Bij het vormgeven van duurzame ontwikkeling is kennisuitwisseling en samenwerking tussen partijen als ondernemers, overheid en kennisinstellingen essentieel. Het is de ambitie van de gemeente om het proces van het vormen van kansrijke combinaties tussen partijen te faciliteren.

Arbeid

Het is van belang dat er op het eiland voldoende werkgelegenheid is en blijft. Die werkgelegenheid is belangrijk voor de eigen bevolking, maar ook de lokale economie. Het streven is de werkgelegenheid met de huidige (en toekomstige) bedrijven minimaal op peil te houden, maar veel liever nog uit te breiden (bijvoorbeeld in de sectoren landbouw en recreatie).

Kapitaalgoederen

Het is de ambitie om het investeringsniveau vanuit het bedrijfsleven te bevorderen. Als het bedrijfsleven in staat is te investeren in duurzame ontwikkeling komt de realisatie van de visie een stap dichterbij. Stimulering

van het investeringsniveau wordt enerzijds bereikt door het creëren van een solide visie in combinatie met planologische duidelijkheid. Anderzijds door het faciliteren van een proces via bijvoorbeeld accountmanagement en het organiseren van het bedrijfsleven.

3. Functionele en ruimtelijke beleidskaders

3.1 Functionele en ruimtelijke beleidskaders:

Het beoordelingskader ruimtelijke kwaliteit Eiland van Schalkwijk is erop gericht initiatiefnemers uit te nodigen en te inspireren om mee te denken en mee te doen in het versterken van het Eiland van Schalkwijk, nu en in de toekomst. Een inspirerend kader voor de uitwerking van initiatieven, zodat recht wordt gedaan aan de functionele en ruimtelijke kwaliteit van het Eiland. Een praktisch handvat voor nieuwe initiatieven, dat inzicht geeft in de criteria en uitgangspunten die de gemeente Houten hanteert bij het beoordelen van nieuwe plannen en projecten (zowel voor nieuwe initiatieven als voor doorgroei / wijziging van bestaande functies).

De functionele en ruimtelijke kaders zijn deels opgenomen in de structuurvisie (hoofdstukken 4 en 5).

Het beoordelingskader ruimtelijke kwaliteit per deelgebied bestaat uit:

- ontwikkelingsrichting (hoofd en nevenfuncties)
- de ruimtelijke dragers;
- de ruimtelijke vertrekpunten;

De ruimtelijke dragers zijn die onderdelen in een deelgebied die dermate karakteristiek zijn dat ze behouden en versterkt moeten worden. Zij geven een unieke identiteit geven aan de verschillende deelgebieden. Het gaat dan bijvoorbeeld om een dijk, een bomenlaan, de verkavelingsstructuur (bijv. lange smalle kavels) en de schaal en afwisseling van de bebouwing.

Bij het ruimtelijke vertrekpunt wordt aangegeven waaraan initiatieven moeten voldoen wil sprake zijn van een verantwoorde landschappelijke inpassing, gericht op het behoud en waar mogelijk de versterking van de benoemde ruimtelijke dragers. Bij elk deelgebied is het ruimtelijke vertrekpunt verbeeld in een kaartbeeld, waarin de belangrijkste principes voor het uitwerken van initiatieven zijn opgenomen.

Elk deelgebied wordt beschreven in een aparte paragraaf met een zelfde opbouw. Eerst worden door middel van foto's de ruimtelijke dragers geïllustreerd, vervolgens worden in woord de ruimtelijke dragers en vertrekpunten benoemd. De vertrekpunten zijn in tekst en tekening

weergegeven. Tenslotte is de visiekaart van het betreffende deelgebied opgenomen met referentiefoto's om te illustreren hoe het betreffende deelgebied zou kunnen worden ontwikkeld.

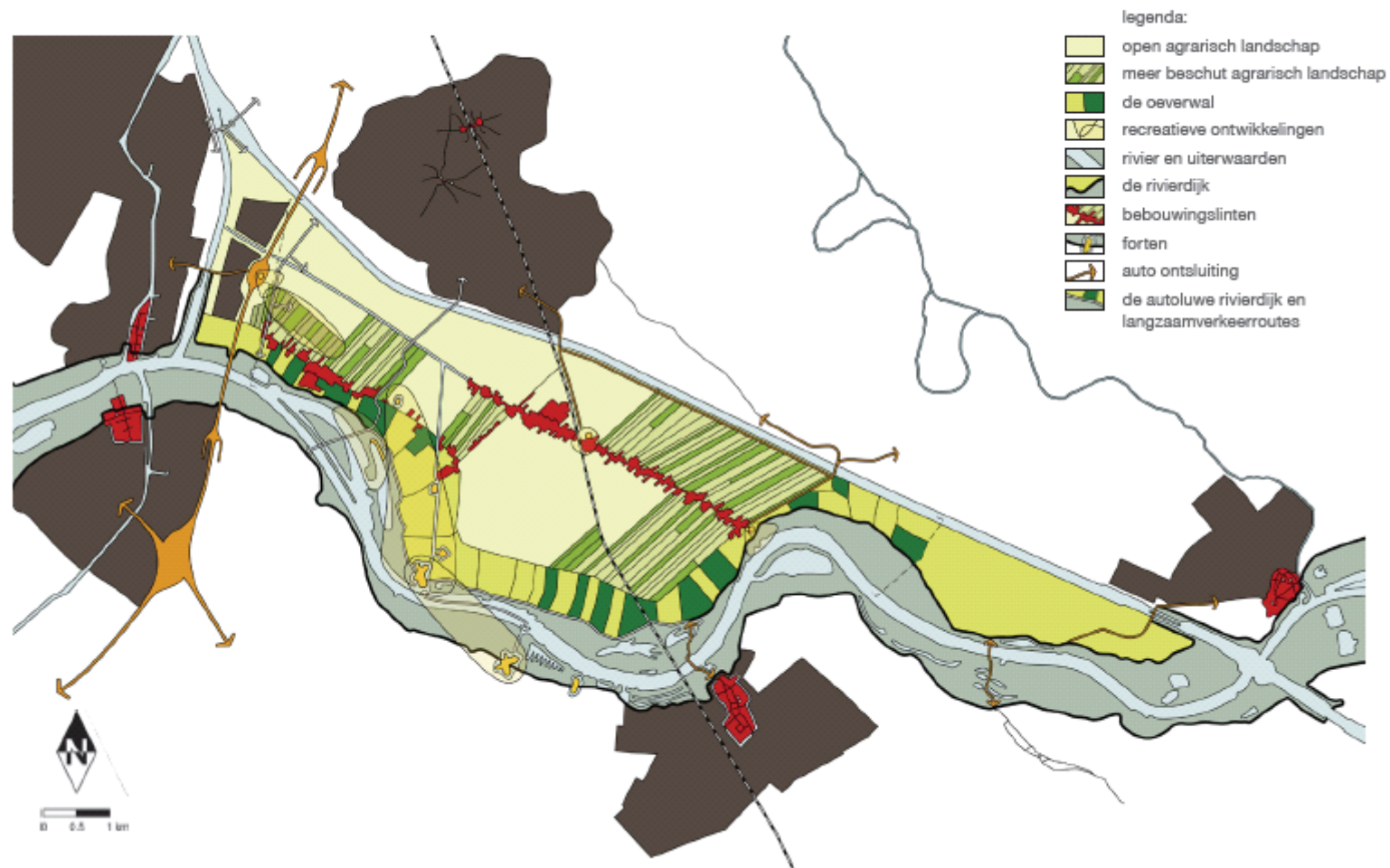
3.2 Het totale eilandniveau

De landbouw wordt voor het eiland beschouwd als de belangrijkste economische en ruimtelijke drager, met als nevenfuncties de recreatie en natuur.

De ruimtelijke visie op het totale Eiland van Schalkwijk wordt omschreven in de structuurvisie.

	Functioneel/ontwikkelingsrichting	Ruimtelijke dragers en vertrekpunten
Eiland van Schalkwijk totaal	Landbouw hoofddrager met nevenfuncties (recreatie en natuur)	Zie hoofdstuk 4
Nieuwe Hollandse Waterlinie	Recreatie	Zie paragraaf 5.2.1
De groene poorten	Recreatie	Zie paragraaf 5.2.2
Verkeersstructuur		Zie paragraaf 5.2.3

Structuurvisie



3.3.1 Linten Tull en 't Waal en Schalkwijk

Ontwikkelingsrichting: Wonen, werken

	Functie	Gebruik	Plek
Hoofdfunctie	wonen	Gerelateerd aan leefbaarheid, met eventuele nevenfuncties	lint
	werken	Gerelateerd aan leefbaarheid, recreatie en landbouw	lint
Nevenfuncties	voorzieningen	Gerelateerd aan leefbaarheid	
	Recreatie extensief	Pleisterplaatsen, bed- en breakfast, kamperen bij de boer	
	Landbouw	Bestaande huiskavels	

Ruimtelijke dragers



Het groene karakter van de linten ontstaat voornamelijk door de inrichting van de particuliere kavels. De Waalse wetering, Tull en 't Waal.



Langs de bebouwing is altijd het achterliggende erf, de beplanting en het agrarisch landschap te zien. Het zicht loopt tot aan het Amsterdam-Rijnkanaal



De groene taluds langs de wetering en enkele bomen accentueren de lengte richting van het lint. Het groene karakter ontstaat voornamelijk door de inrichting van de particuliere kavels. Het lint van Schalkwijk.



Het bebouwingslint van de Molenbuurt, als rug in het landschap



De bebouwing staat in de richting van de copeverkaveling, gedraaid ten opzichte van het wegprofiel. Het lint van Schalkwijk



Ook de kerk van Schalkwijk staat in de richting van de copeverkaveling, dus gedraaid ten opzichte van de weg.



Kleinschalige bebouwing (zelfstandige/ vrijstaande gebouwen met erf of tuin) langs het lint van Schalkwijk. Tussen de woningen door is er zicht op het achterliggende landschap.

Landschappelijke kwaliteit

Ruimtelijke dragers

De linten zijn ontstaan op de voormalige stroomruggen in het gebied en bestaan uit bebouwing op de koppen van de copeverkaveling aan weerszijden van de ontginningslijnen van de Schalkwijkse Wetering en de Waalse Wetering. De bebouwing volgt de lengterichting van de kavel en staat licht gedraaid ten opzichte van de ontginningswegen. Als totaal is het lint lang en gestrekt in een relatief smal profiel.

In de kern van het lint is er een dichtere bebouwing, maar is altijd langs de bebouwing het achterliggende erf, de beplanting en het agrarisch landschap te zien. Dat is een specifieke kwaliteit, en daarmee een ruimtelijke drager van de kern. Meer van de kern van het lint af ontstaat er een meer open bebouwingstructuur, waar het agrarisch landschap af en toe tot aan de weg doorloopt. Hierdoor ontstaat in deze delen van het lint een mooie afwisseling tussen particulier bebouwde kavels en het uitzicht over het agrarische landschap. Door dit contrast is de omgeving tegelijkertijd beschermt en weids.

Een andere karakteristieke drager wordt gevormd door de erfbeplanting tussen de bebouwing. De lengterichting van het lint wordt niet ondersteund met groen, maar het groene karakter ontstaat voornamelijk door de inrichting van de private tuinen. Er zijn veel smalle lange particuliere kavels.

Daar waar bomenrijen, houtwallen en singels zijn, volgen die voornamelijk de lengterichting van de copeverkaveling en dus niet de richting van het lint. De gras taluds langs de wetering is (naast het privégroen) het enige openbare groen wat bijdraagt aan de groene uitstraling van het lint.

Ruimtelijke vertrekpunten

1. Uitgangspunt in de visie is geen verdere verdichting van het lint toe staan buiten de bestaande erven. Dat moet voorkomen dat het lint "dichtslibt" en er toe bijdragen dat het zicht op het achterliggende agrarische landschap gewaarborgd wordt. Echter voor de Molenbuurt, de Kaaidijk en het lint Tull en 't Waal moet nader worden uitgewerkt waar en in welke mate programma buiten de bestaande erven kan worden toegevoegd buiten de bestaande erven, rekening houdend met de hierboven genoemde uitgangspunten.

2. Het is essentieel om het profiel en de kleine schaal van het lint zoveel mogelijk in tact te laten. Toe te voegen ruimtelijke initiatieven moeten in de maat en schaal passen bij de bestaande bebouwing langs het lint (zelfstandige/vrijstaande gebouwen met een erf of tuin, geen seriematige bebouwing). Daarbij ligt het accent op kleinschaligheid en variatie.

3. Bij nieuwe bebouwing moet de copeverkaveling worden gerespecteerd. Nieuwe bebouwing ligt in de lengterichting van de verkaveling, dwars en licht gedraaid ten opzichte van het lint, en versterkt het karakteristieke beeld dat in de loop der jaren is ontstaan.

4. Het smalle profiel van het lint en de geringe diepte van de bebouwde kavels langs het lint moet behouden en versterkt worden.

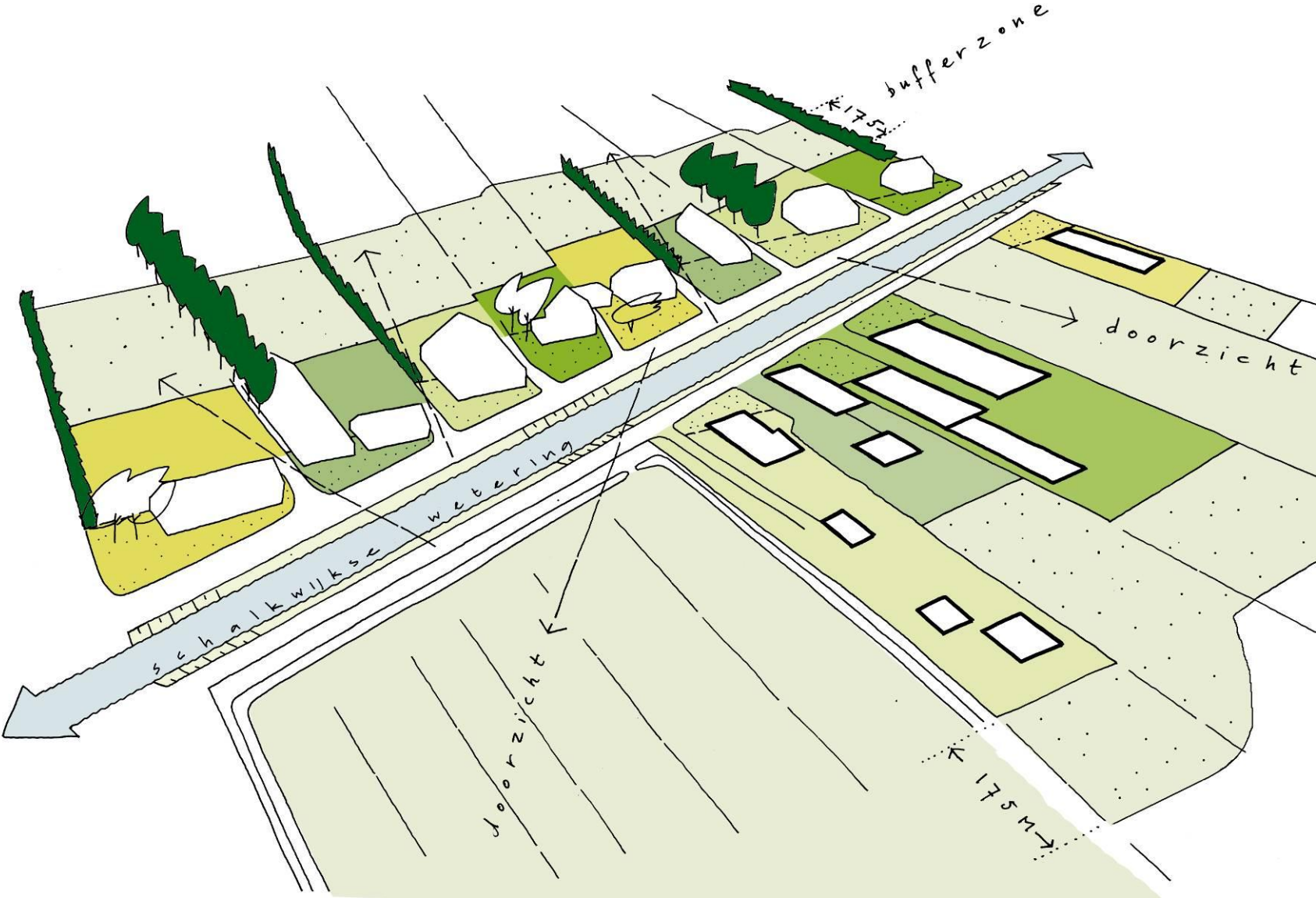
5. Het groen in het lint bestaat voornamelijk uit particuliere erfbeplanting en ook bij nieuw programma zal nieuwe erfbeplanting bijdragen aan het versterken van dit beeld.

6. Eventueel toe te voegen bebouwing in de aangrenzende polders houdt afstand van het lint, en ligt op een afstand van minimaal 175 meter uit de achterzijde van het bestaande erven (huiskavel) in de polder, zodat de beleving van het lint (vanaf bijvoorbeeld routes/dijken) behouden blijft en het lint zijn huidige kleine maat en schaal behoudt.

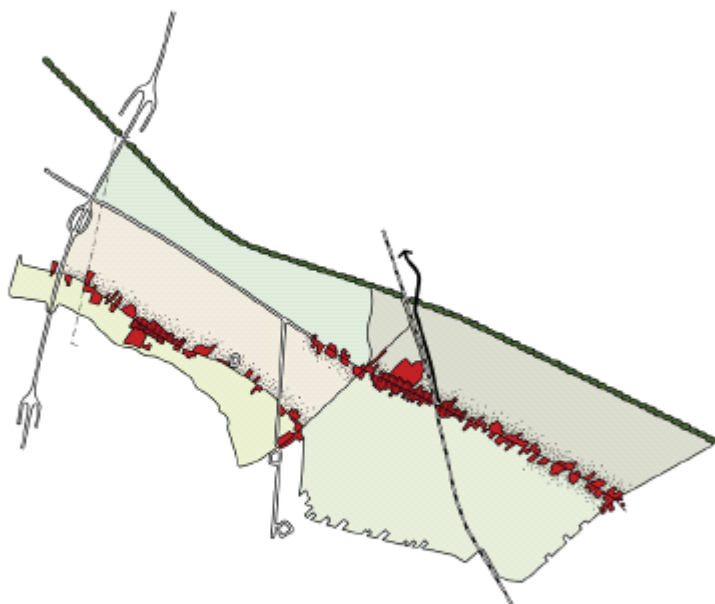
7. Doorzichten vanaf het lint over het agrarisch landschap blijven gehandhaafd. Eventueel toe te voegen bebouwing in de aangrenzende polders nemen dus de doorzichten niet weg.

8. Daar waar bomenrijen, houtwallen en singels worden geïntroduceerd volgen zij de copeverkaveling. Deze landschappelijke elementen kunnen wel doorlopen tot aan het lint, omdat ze enerzijds de bebouwing inkaderen en afschermen, en anderzijds de richting van de copeverkaveling zichtbaar maken tussen de bebouwing en dwars op het lint.



Ruimtelijke vertrekpunten





Linten Tull en 't Waal en Schalkwijk



mogelijke onderdelen binnen de visie:

-  aaneengesloten lintbebouwing van Tull en 't Waal en Schalkwijk, hoofdfunctie gemengd dorps milieu, nevenfuncties recreatie en landbouw
-  niet aaneengesloten lintbebouwing, hoofdfunctie gemengd dorps milieu, nevenfuncties recreatie en landbouw
-  bufferzone rond het lint, 175 m

overig:

-  bestaande dorpsuitbreiding
-  gemeentegrens



Referenties



3.3.2. Komgronden ten noorden van Schalkwijk

Ontwikkelingsrichting: Landbouw

	Functie	Gebruik	Plek
Hoofdfunctie	Landbouw	veeteelt, fruitteelt	
Nevenfuncties	Recreatie extensief	Kleinschalig aanbod Routes voor langzaam verkeer	Oostelijk deel & Groene poort
	Energie	Productie biomassa, Windenergie	Langs ARK

Ruimtelijke dragers



Open agrarisch landschap met zicht op de bruggen over het Amsterdam-Rijnkanaal met de bijbehorende boombeplanting



Meer beschut agrarisch gebied door de aanwezigheid van boombeplanting in de richting van de copeverkaveling en door de boombeplanting op de achtergrond langs het Amsterdam-Rijnkanaal.



Meer beschut agrarisch gebied door de aanwezigheid van boombeplanting en windsingels in de richting van de copeverkaveling en door de boombeplanting op de achtergrond langs het Amsterdam-Rijnkanaal.



Zicht op het groene en meer agrarische deel van het bebouwingslint van Schalkwijk, tevens de zuidgrens van dit deelgebied.



Windsingels rond de fruitteelt zorgen voor een meer beschermt agrarisch gebied.



De Zuwedijk met bijbehorende boombeplanting vormt de oostgrens van dit deelgebied.

Landschappelijke kwaliteit

Ruimtelijke dragers

De hoger gelegen komgronden ten noorden van Schalkwijk kennen een copeverkaveling (110 meter breed, 1250 meter lang). Deze komgronden worden aan de noordzijde begrensd door het Amsterdam Rijnkanaal met boombeplanting en aan de zuidzijde door het bebouwde lint van Schalkwijk. Door de iets hogere ligging worden deze komgronden niet alleen gebruikt als weiland maar ook ten behoeve van de fruitteelt. Hierdoor ontstaat een meer beschermt gebied ten opzichte van de open komgronden in polder Vuylcop en Blokhoven.

Ruimtelijke vertrekpunten

1. Het gebied leent zich, vanwege haar meer beschutte karakter en de hogere ligging, voor het opnemen van compacte nieuwe ruimtelijke initiatieven. Initiatieven in dit deelgebied dragen bij aan het verdichten van de copeverkaveling in smalle en lange percelen/compartimenten. Het gebied leent zich, vanwege haar meer beschutte karakter en de hogere ligging, voor het opnemen van compacte nieuwe ruimtelijke initiatieven. Door te verdichten en tegelijkertijd het meer beschutte karakter van deze gebieden te versterken wordt het contrast met andere open gebieden op het eiland vergroot. Het gaat hier zeker niet alleen om meer 'rode' initiatieven, maar ook om mogelijkheden voor verdichting met hoge opgaande beplanting (boomgaarden, houtwallen, windsingels, energie teelt ed.) is goed inpasbaar in dit deelgebied.

2. Voorwaarde voor het verdichten is het respecteren van de copeverkaveling. Het toe te voegen programma volgt de copeverkaveling: smalle en diepe kavelgewijze ontwikkelingen benadrukken de lengterichting van de verkaveling. Dit uitgangspunt moet ook worden gehanteerd bij het ontwerpen van paden, routes, houtwallen en bomenrijen.

3. Bij ieder nieuw ruimtelijke initiatief moeten in ieder geval landschappelijke elementen toegevoegd worden, zoals boomsingels, houtwallen, hagen, erfbeplanting zodat een goede landschappelijke aansluiting op de directe omgeving ontstaat.

4. Eventueel toe te voegen bebouwing ligt in de polder en blijft daarmee op een afstand van minimaal 175 meter uit de achterzijde van de huiskavel langs het lint van Schalkwijk. Deze bebouwing belemmert niet de karakteristieke doorzichten over het agrarische landschap vanuit het lint (zie 1. linten Tull en 't Waal en Schalwijk)

5. Landschappelijke elementen kunnen wel doorlopen tot in het lint zodat de richting van de copeverkaveling haaks op het lint als landschappelijke lijn zichtbaar wordt en blijft.

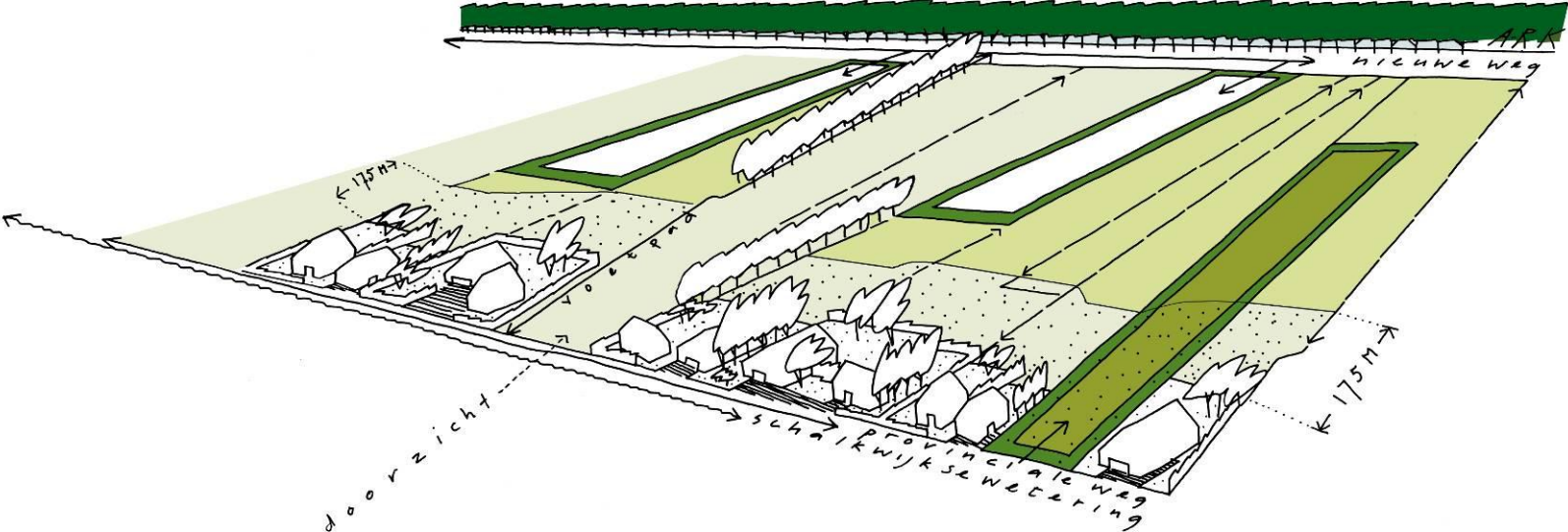
6. Nieuw toe te voegen ruimtelijke initiatieven die extra verkeersbewegingen veroorzaken worden ontsloten vanaf de kanaalzijde en mogen niet leiden tot meer verkeersdruk op het lint van Schalkwijk. Afhankelijk van de omvang van die extra verkeersbewegingen, is ook onderdeel van het initiatief om die ontsluitingsstructuur parallel aan het kanaal op die toekomstige omvang van verkeersbewegingen toe te snijden, zodat er geen probleem ontstaat met de verkeersafwikkeling.

7. Ten aanzien van nieuw toe te voegen 'rode' initiatieven geldt dat deze zich wat betreft maat en schaal en materiaalgebruik moet voegen bij de aanwezige bebouwing.

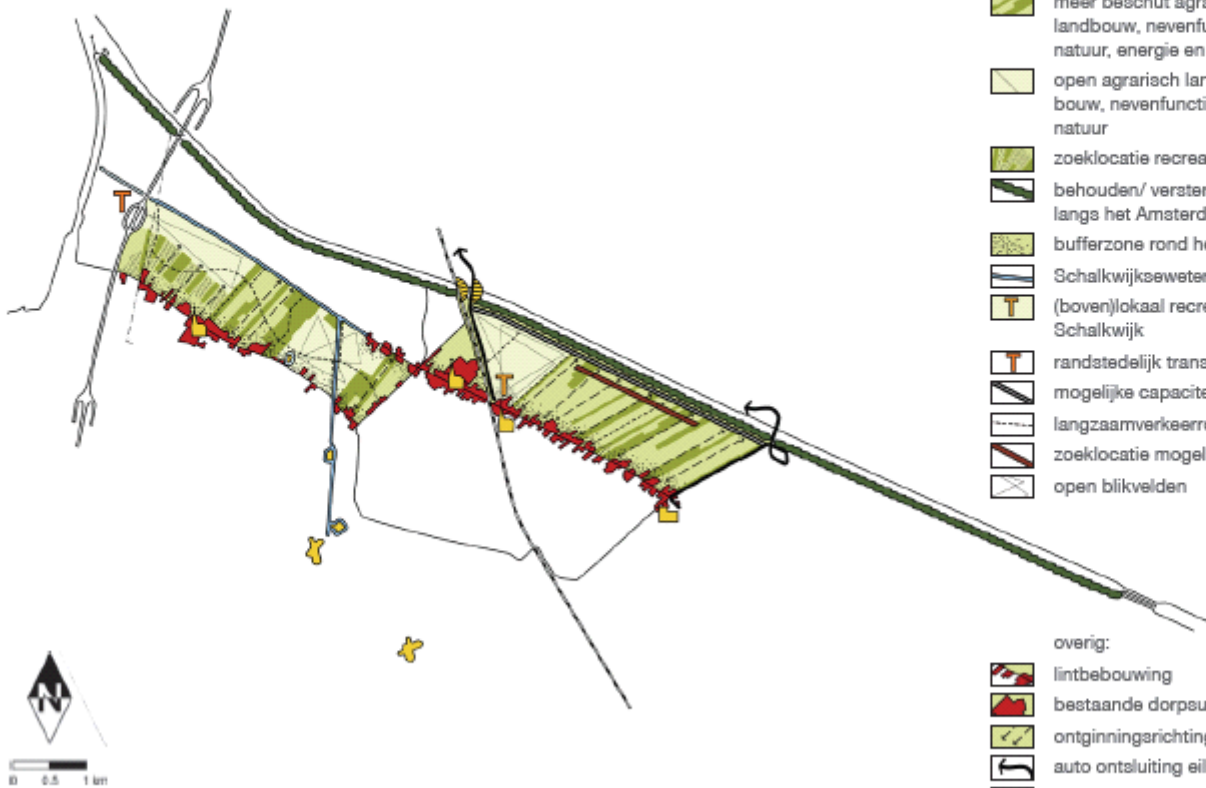
8. De westelijke punt van de komgronden vormt de Groene Poort van Schalkwijk, bebouwing is hier niet mogelijk. De openheid van de Groene Poort benadrukt de afstand tot het stedelijk gebied aan de overkant van het kanaal, het 'eilandgevoel', en biedt meteen bij aankomst een weidse blik over het eiland.

Het Amsterdam Rijnkanaal vormt een stevige en duidelijke begrenzing van het gebied. De kanaalrand is robuust en moet benadrukt blijven. Essentieel daarbij is de bomenrij ter ondersteuning van de lengterichting, bij aanpassingen in de verkeersstructuur moet deze dus minimaal gehandhaafd en bij voorkeur versterkt worden. In de visie wordt zijn er mogelijkheden voor het situeren van windmolens langs het Amsterdam Rijnkanaal. Het kanaal leent zich echter niet over de gehele lengte voor windmolens. Tussen de Schalkwijkse Brug en de Goyerbrug is genoeg diepte, genoeg lengte en goede bereikbaarheid. Molens kunnen hier worden geplaatst in een lijn parallel aan het kanaal en op gelijke onderlinge afstand. Op deze manier ondersteunen ze het Amsterdam Rijnkanaal als autonoom grootschalig landschappelijk element.

Ruimtelijke vertrekpunten








Gronden ten noorden van Schalkwijk en Tull en 't Waal



mogelijke onderdelen binnen de visie:

-  meer beschermt agrarisch landschap, hoofdfunctie landbouw, nevenfuncties extensieve recreatie, natuur, energie en bebouwing
-  open agrarisch landschap, hoofdfunctie landbouw, nevenfuncties extensieve recreatie en natuur
-  zoeklocatie recreatieve ontwikkeling
-  behouden/ versterken van bomenrijen en pad langs het Amsterdam-Rijnkanaal
-  bufferzone rond het lint, 175 m
-  Schalkwijksewetering en inundatiekanaal
-  (boven)lokaal recreatief transferium Wapen van Schalkwijk
-  randstedelijk transferium A-27
-  mogelijke capaciteitsuitbreiding bestaande weg
-  langzaamverkeerroute
-  zoeklocatie mogelijke windmolens
-  open blikvelden

overig:

-  lintbebouwing
-  bestaande dorpsuitbreiding
-  ontginningsrichting copeverkaveling
-  auto ontsluiting eiland
-  gemeentegrens



Referenties





3.3.3 Komgronden ten noorden van Tull en 't Waal

Ontwikkelingsrichting: landbouw en recreatie

	Functie	Gebruik	Plek
Hoofdfunctie	Landbouw	Duurzaam en verbreed	
	Recreatie intensief	Publiekstrekker Routes voor langzaam verkeer	Gekoppeld aan groene poort A27
Nevenfuncties	Recreatie extensief	Kleinschalige toevoegingen	Oostelijk deel
	Natuur	Behoud en beperkte versterking	

Ruimtelijke dragers



Fiets/ voetpad het Elpad loopt door hoogstam boomgaarden en bosschages. De bosschages en boomgaarden maken het gebied kleinschaliger dan polder Blokhoven en Vuylcop.



Een karakteristiek doorzicht vanaf het lint over het agrarische landschap tot aan het Amsterdam-Rijnkanaal.



Het gebied wordt voornamelijk gekenmerkt door een afwisseling van weilanden, boomgaarden en bosschages.



Het inundatiekanaal is samen met het werk aan de Waalse wetering het belangrijkste onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie in dit deelgebied.



Het open schootsveld rond het Werk aan de Waalse wetering met op de voorgrond het inundatiekanaal.
Beide onderdeel van het Nieuwe Hollandse Waterlinie



De Schalkwijksewetering met bijbehorende karakteristieke wilgenbeplanting vormt de noordgrens van dit deelgebied.

Landschappelijke kwaliteit

Ruimtelijke dragers

De hoger gelegen komgronden ten noorden van Tull en 't Waal kennen een copeverkaveling (110 meter breed en 1250 meter lang). Met name de karakteristieke diepe doorzichten over de gehele diepte van de polder tot aan het Amsterdam-Rijnkanaal zijn een belangrijke ruimtelijke kwaliteit. Het deelgebied wordt in het zuiden begrensd door het bebouwingslint van Tull en 't Waal en in het noorden door de Schalkwijksewetering met bijbehorende karakteristieke wilgenbeplanting en het oostelijke deel van het bebouwingslint van Schalkwijk. Binnen het gebied liggen het Werk aan de Waalsewetering en het inundatiekanaal, karakteristieke elementen uit de Hollandse Waterlinie.

Ruimtelijke vertrekpunten

1. Het gebied leent zich, vanwege haar meer beschutte karakter en de hogere ligging voor het opnemen van compacte nieuwe ruimtelijke initiatieven. Passende initiatieven dragen bij aan het behoud van de structuur en karakteristiek van het gebied door middel van het verdichten van de copeverkaveling in smalle en lange percelen/compartimenten.
2. Door te verdichten en daarmee tegelijkertijd het meer beschutte karakter van deze gebieden te versterken, wordt het contrast met andere open gebieden op het eiland vergroot. Ook verdichting met hoge opgaande beplanting (boomgaarden, houtwallen, windsingels, energie teelt ed.) is goed inpasbaar in dit deelgebied.
3. Voorwaarde voor het verdichten is het respecteren van de copeverkaveling en het behoud van karakteristieke diepe doorzichten. Het toe te voegen programma volgt de copeverkaveling: smalle en diepe kavelgewijze ontwikkelingen benadrukken de lengterichting van de verkaveling. Dit uitgangspunt wordt ook gehanteerd bij het ontwerpen van paden, routes, houtwallen en bomenrijen. Bij nieuwe ruimtelijke initiatieven worden in ieder geval landschappelijke elementen toegevoegd zoals boomsingels, houtwallen, hagen, erfbeplanting zodat een goede landschappelijke aansluiting op de directe omgeving ontstaat.
4. Eventueel toe te voegen programma's liggen in de polder en blijven daarmee op een afstand van minimaal 175 meter uit de achterzijde van de huiskavel langs het lint van Tull en 't Waal, waarbij het wel van groot belang is dat karakteristieke diepe doorzichten behouden blijven.
5. Het gebied direct ten zuiden van de Schalkwijkse wetering, grenzend aan de A-27, maakt onderdeel uit van het open en weidse zicht

op de polder en de Schalkwijkse wetering vanaf het transferium aan de A27. Dit open en weidse zicht moet duidelijk herkenbaar en erfahrbaar blijven. Bebouwing en hoog opgaande beplanting is hier niet mogelijk.

6. Landschappelijke elementen kunnen wel doorlopen tot in het lint zodat de richting van de cope-verkaveling haaks op het lint als landschappelijke lijn zichtbaar wordt en blijft. Maar ook hierbij geldt dat karakteristieke diepe doorzichten behouden moeten blijven. Bovenstaande geldt ook voor initiatieven langs de Lange Uitweg.

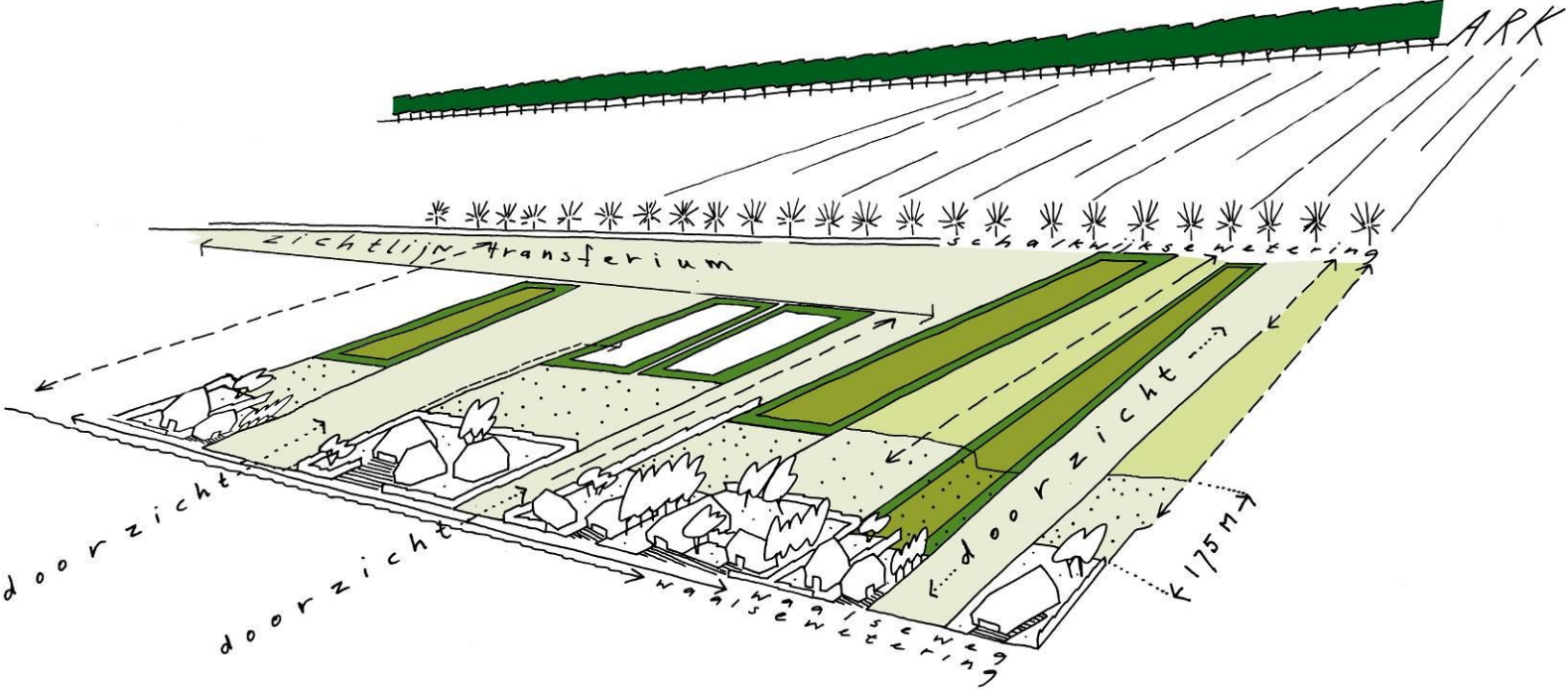
7. Nieuwe ruimtelijke initiatieven in dit deelgebied moeten worden ontsloten vanaf de bestaande infrastructuur. De maatvoering van de huidige profielen van deze wegen is maatgevend voor de omvang van het eventueel toe te voegen programma.

8. Bij het vormgeven van initiatieven is het een voorwaarde dat de onderdelen uit de Hollandse Waterlinie (werk aan de Waalse wetering en het inundatiekanaal) zichtbaar en erfahrbaar blijven. Het schootsveld rond het werk aan de Waalse Wetering, tussen het lint en de Schalkwijkse Wetering wordt open gehouden. Dit betreft 1000 m aan de oostzijde van het Werk aan de Waalse Wetering

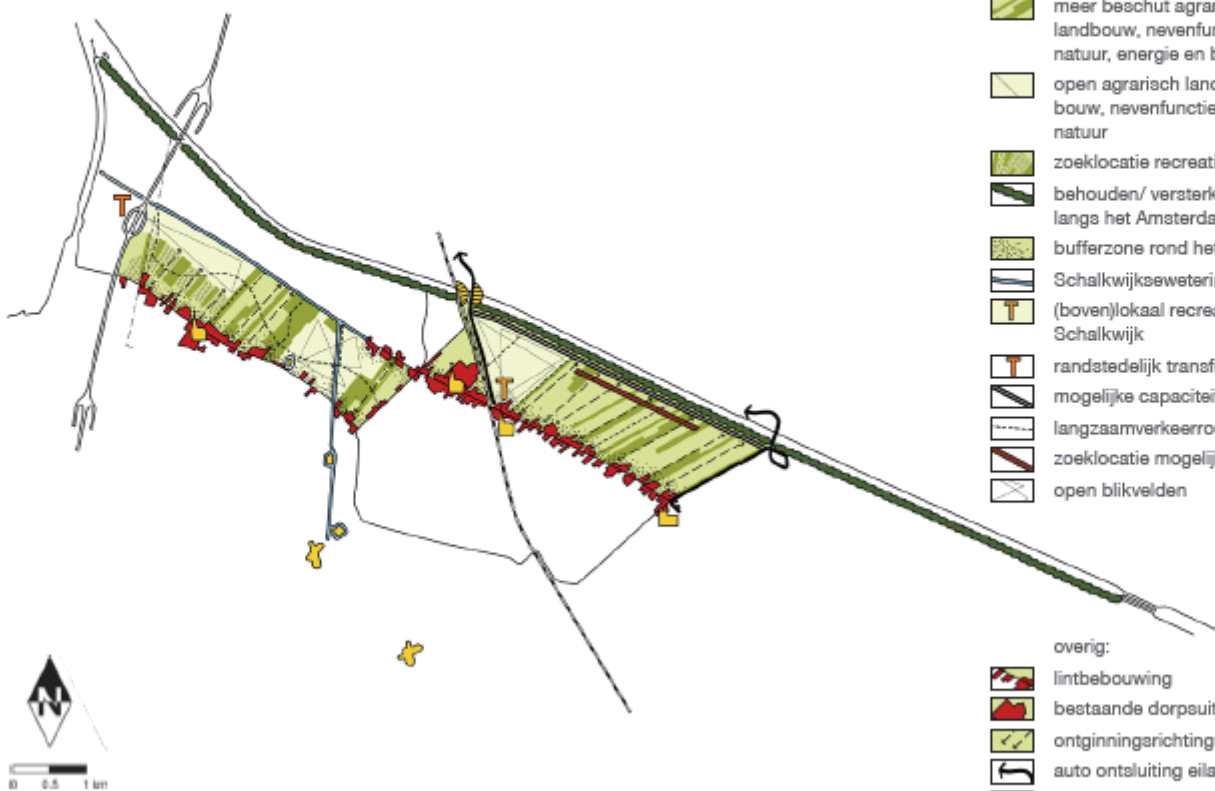
9. Wanneer passende initiatieven ook rode functies en bebouwing betreffen, dan geldt daarvoor de voorwaarde dat deze zich wat betreft maat, schaal, vormgeving en materiaalgebruik moeten voegen bij de aanwezige bebouwing. Daarnaast geldt het algemene uitgangspunt dat de bebouwing zowel op structuur, locatie en inrichtingsniveau goed landschappelijk ingepast moet worden.

Het gebied direct ten zuiden van de Schalkwijkse wetering, grenzend aan de A-27, maakt onderdeel uit van het open en weidse zicht op de polder en de Schalkwijkse wetering vanaf het transferium aan de A27. Dit open en weidse zicht moet duidelijk herkenbaar en erfahrbaar blijven. Bebouwing en hoog opgaande beplanting is hier niet mogelijk.

Ruimtelijke vertrekpunten



Gronden ten noorden van Schalkwijk en Tull en 't Waal



mogelijke onderdelen binnen de visie:

-  meer beschermt agrarisch landschap, hoofdfunctie landbouw, nevenfuncties extensieve recreatie, natuur, energie en bebouwing
-  open agrarisch landschap, hoofdfunctie landbouw, nevenfuncties extensieve recreatie en natuur
-  zoeklocatie recreatieve ontwikkeling
-  behouden/ versterken van bomenrijen en pad langs het Amsterdam-Rijnkanaal
-  bufferzone rond het lint, 175 m
-  Schalkwijksewetering en inundatiekanaal
-  (boven)lokaal recreatief transferium Wapen van Schalkwijk
-  randstedelijk transferium A-27
-  mogelijke capaciteitsuitbreiding bestaande weg
-  langzaamverkeerroute
-  zoeklocatie mogelijke windmolens
-  open blikvelden

overig:

-  lintbebouwing
-  bestaande dorpsuitbreiding
-  ontginningsrichting copeverkaveling
-  auto ontsluiting eiland
-  gemeentegrens

Referenties



3.3.4 Polder Blokhoven

Ontwikkelingsrichting: Landbouw, water en recreatie

	Functie	Gebruik	Plek
Hoofdfunctie	Landbouw	Duurzaam, verbreed Veeteelt, fruitteelt	West-/oostzijde oostzijde
	Water	Waterberging	Zoekgebied
Nevenfuncties	Recreatie extensief	Beleving linieland	westzijde
	Recreatie extensief	Genieten van rust	oostzijde
	Natuur	Behoud en beperkte versterking	Water en oevers
	Energie	Alternatieve energie	

Ruimtelijke dragers



Polder Blokhoven is de grootste open ruimte op het Eiland van Schalkwijk
Door deze grote maat wordt het eiland als weids en ruimt wordt ervaren.



Polder Blokhoven is de grootste open ruimte op het Eiland van Schalwijk. Door deze grote maat wordt het eiland als weids en ruimt wordt ervaren.



Aan de noordzijde wordt de open ruimte begrensd door het bebouwingslint van Schalkwijk.



Boomgaarden zijn te vinden op de hogere delen van polder Blokhoven
Door de afmetingen van de boomgaarden en windsingels wordt de copeverkaveling herkenbaar



Boomgaarden zijn te vinden op de hogere delen van polder Blokhoven. Door de afmetingen van de boomgaarden en windsingels wordt de copeverkaveling herkenbaar.



Sporadisch aanwezige bebouwing ten noorden van de Achterdijk.

Landschappelijke kwaliteit

Ruimtelijke dragers

De polder Blokhoven is totaal circa 7 km² groot en vormt daarmee de grootste open ruimte op het eiland. Het grootst aaneengesloten oppervlak dat je kunt overzien is 3 km². De ruimte in Blokhoven (samen met die van de polder Vuylcop) maakt dat het Eiland van Schalkwijk als weids en ruim ervaren wordt. Deze open ruimte is een ruimtelijke drager voor het gehele eiland. De polder Blokhoven bestaat uit hoger en lager gelegen gronden. De hogere gronden zijn geschikt voor fruitteelt en worden deels ook zo gebruikt, er is meer beschutting en opgaand groen. De lagere gronden zijn in gebruik als weidegrond.

Ruimtelijke vertrekpunten

Voor het formuleren van de ruimtelijke vertrekpunten voor eventuele initiatieven maken we onderscheid tussen de lager- en hoger gelegen gronden van de polder Blokhoven.

Lager gelegen grond van de polder:

1. De aaneengesloten open eenheid van de polder moet duidelijk herkenbaar en erfahrbaar blijven. Dat betekent dat initiatieven de het bestaande open zicht niet mogen verstoren. In de polder mag derhalve geen (hoog opgaand) programma toegevoegd worden.
2. De noordrand van de polder wordt gevormd door de dichte "bebouwingsrug" van het lint van Schalkwijk. De zuidrand wordt gevormd door de sporadisch aanwezige bebouwing langs de Achterdijk en de Pothuizerweg. Dit karakteristieke verschil in dichtheid, mate van transparantie en begrenzing tussen de noord- en zuidzijde van de lager gelegen delen van de polder moet in stand worden gehouden.
3. Transformatie of uitbreiding van bestaande bebouwing langs de Achterdijk vindt plaats in de lengte richting van de copeverkaveling en wordt landschappelijk ingepast door middel van hagen en lage houtwallen. Er mag, naast (uitbreiding/transformatie van) de bestaande bebouwingslocaties, geen nieuwe bebouwing toegevoegd worden.
4. De boerderijen/ bebouwing met bijbehorende (beplante) erven zijn ondergeschikt aan de weidsheid en openheid van de polder en de beleving hiervan.
5. Bij het vormgeven van initiatieven is het een voorwaarde dat de onderdelen uit de Hollandse Waterlinie zichtbaar en erfahrbaar blijven. Het schootsveld rond het Fort Honswijk wordt open gehouden. Dit betreft 1000 m.

Hoger gelegen gronden van de polder:

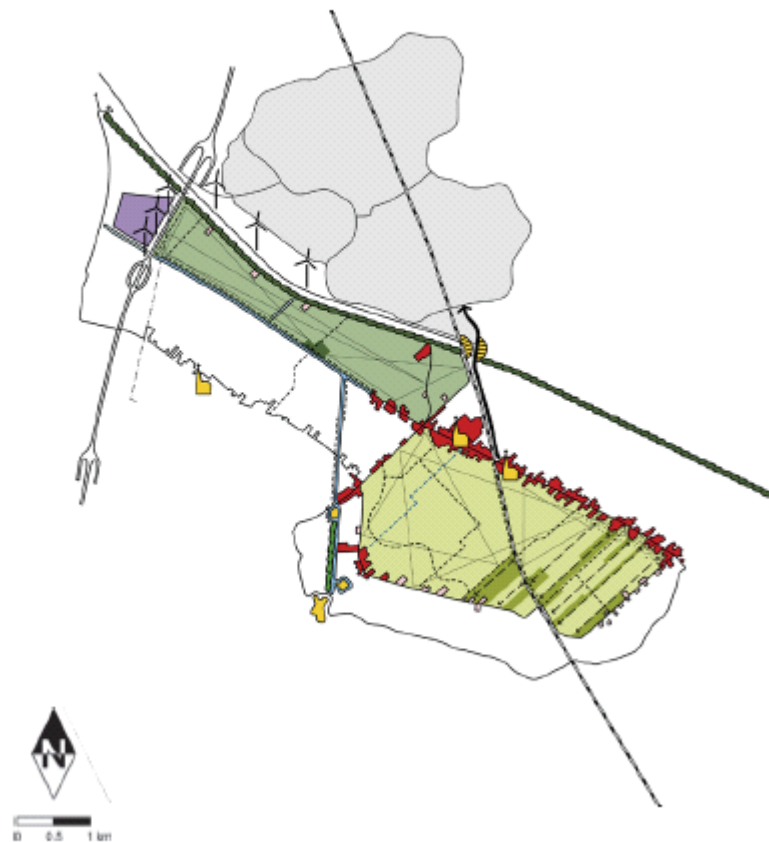
1. Passende initiatieven in dit deel van de polder, moeten bijdragen aan de structuur en karakteristiek van het gebied door het verdichten van de copeverkaveling in smalle en lange percelen/compartimenten. Het gebied leent zich, vanwege haar meer beschutte karakter en hogere ligging voor het beperkt opnemen van passende nieuwe programma's (bebouwing en/of groen).
2. Door te verdichten en daarmee het meer beschutte karakter van deze gebieden te versterken wordt het contrast met andere open gebieden op het eiland vergroot. Ook verdichting met hoge opgaande beplanting (boomgaarden, houtwallen, windsingels, energie teelt ed.) is goed inpasbaar in dit deel van de polder Blokhoven.
3. Voorwaarde voor het verdichten is het respecteren van de copeverkaveling. Het toe te voegen programma volgt de copeverkaveling: smalle en diepe kavelgewijze ontwikkelingen benadrukken de lengterichting van de verkaveling. Dit uitgangspunt wordt ook gehanteerd bij het ontwerpen van paden, routes, houtwallen en bomenrijen. Het toe te voegen programma belemmert echter niet de karakteristieke doorzichten over het agrarische landschap vanuit het lint (zie 1. linten Tull en 't Waal en Schalwijk)
4. Nieuwe ruimtelijke initiatieven voegen in ieder geval ook landschappelijke elementen toe zoals boomsingels, houtwallen, hagen, erfbeplanting zodat een goede landschappelijke aansluiting op de directe omgeving ontstaat.
5. Eventueel toe te voegen bebouwing ligt in de polder en blijft daarmee op een afstand van minimaal 175 meter uit de achterzijde van de huiskavel langs het lint van Schalkwijk. Deze bebouwing belemmert echter niet de karakteristieke doorzichten over het agrarische landschap vanuit het lint (zie 1. linten Tull en 't Waal en Schalwijk)
6. Ook langs de Pothuizerweg ligt eventueel toe te voegen bebouwing in de polder. De bebouwing houdt 1 copekavel (circa 110 m) afstand tot de weg.
7. Landschappelijke elementen kunnen wel doorlopen tot in het lint zodat de richting van de copeverkaveling en afwisseling rood / groen haaks op het lint als landschappelijke lijn zichtbaar wordt en blijft.
8. Wanneer initiatieven ook rode functies en bebouwing betreffen, dan geldt daarvoor de voorwaarde dat deze zich wat betreft maat, schaal, vormgeving en materiaalgebruik moeten voegen bij de aanwezige

bebouwing. Daarnaast geldt het algemene uitgangspunt dat de bebouwing zowel op structuur, locatie en inrichtingsniveau goed landschappelijk ingepast moet worden.

Ruimtelijke vertrekpunten



Polder Blokhoven en Vuylcop



- mogelijke onderdelen binnen de visie:
-  polder Blokhoven: open agrarisch landschap, hoofdfunctie landbouw, nevenfuncties recreatie, natuur, energie
 -  polder Blokhoven: meer beschut agrarisch landschap, hoofdfunctie landbouw, nevenfuncties recreatie, natuur, energie en bebouwing
 -  polder Vuylcop: open agrarisch landschap, hoofdfunctie landbouw, nevenfuncties recreatie, natuur, energie
 -  open blikvelden
 -  behouden/ versterken van de bomenrijen en pad langs het Amsterdam-Rijnkanaal
 -  behouden/ versterken van de Schalkwijksewetering met bijbehorende beplanting
 -  langzaamverkeerroute
 -  kanoroute
- overig:
-  richting van de copeverkaveling
 -  lintbebouwing
 -  stadsrand van houten
 -  toekomstig bedrijventrein 't Klooster
 -  locatie geplande windmolens
 -  verspreide lintbebouwing langs de Achterdijk en de Pothuizerweg
 -  auto ontsluiting eiland
 -  gemeentegrens

Referenties



3.3.5 Polder Vuylcop

Ontwikkelingsrichting: landbouw, water en recreatieve routes

	Functie	Gebruik	Plek
Hoofdfunctie	Landbouw	Duurzaam en verbreed	Gehele polder
	Water	Waterberging	Zoekgebied
Nevenfuncties	Recreatie extensief	Langzaam recreatief verkeer	Overgang Houten - Tull
	Natuur	Behoud en beperkte versterking	
	Energie	Productie biomassa	Grote eenheden

Ruimtelijke dragers



Zicht vanaf de Schalkwijksewetering over de open en weidse polder op de boombeplanting van het Amsterdam-Rijnkanaal met daarachter de bebouwing van Houten-zuid.



De bomenrijen langs het Amsterdam-Rijnkanaal benadrukken de lengterichting van de polder.



Het fiets/ voetpad het Elpad loopt dwars door de open polder en volgt de richting van de copeverkaveling.



De bomenrijen langs het Amsterdam-Rijnkanaal vormen een scherm tussen de bebouwing van Houten-zuid en de open polder en vormen een stevige achtergrond voor de stallen en schuren langs de dijk.



Zicht vanaf de Schalkwijksewetering over de open en weidse polder op de boombeplanting van het Amsterdam-Rijnkanaal met daarachter de bebouwing van Houten-zuid.



Het weidse uitzicht over de cope-verkaveling van polder Vuylcop, met links de wilgenbeplanting langs de Schalkwijkse wetering



Zicht over de aftakking van de Schalkwijkse wetering, aan beide zijden het open en weidse landschap van de polder met op de achtergrond de bomenrijen langs het kanaal en de bebouwing van Houten-zuid.



Aan de westzijde grenst de polder aan het hoge, groene dijklichaam van de snelweg A-27.

Landschappelijke kwaliteit

Ruimtelijke dragers

De open ruimte

De polder Vuylcop is een lange smalle polder van circa 3 bij 0,75 km. De langste ononderbroken zichtlijn is circa 4 km. De polder is laag gelegen, is in gebruik als weidegrond en kent een copeverkaveling. De polder ligt laag en was een van de inundatievelden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Samen met de polder Blokhoven draagt polder Vuylcop bij aan het weids en ruim ervaren van het eiland van Schalkwijk. Deze openheid is een ruimtelijke drager voor het hele eiland. De openheid is ook van belang voor het ervaren van het weidse en onversneden landschap vanuit de kern Houten.

De grenzen van de polder

Houten grenst aan het Amsterdam Rijnkanaal, en kijkt uit over het open landschap van het eiland. Het Amsterdam Rijnkanaal is een duidelijke grens tussen Houten en de polder Vuylcop als open en ruim landelijk gebied. Kenmerkend zijn de bomenrijen langs het Amsterdam-Rijnkanaal en de knotwilgen langs de Schalkwijkse Wetering (de lange randen) die het lage, open land afzomen. De bomen benadrukken de lengterichting van de polder, zijn een scherm tussen de bebouwing van Houten en de polder en vormen een stevige achtergrond voor de stallen en schuren langs de dijk.

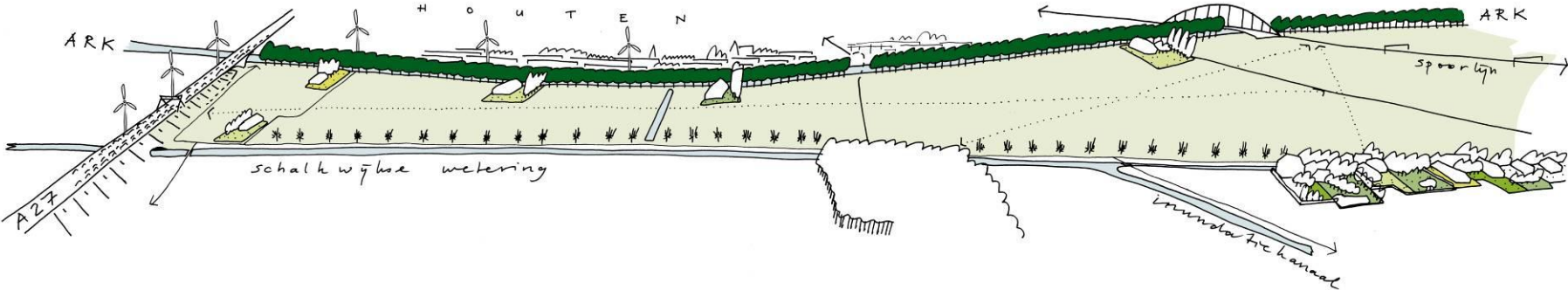
Aan de westzijde grenst de polder aan het hoge dijklichaam van de snelweg A27. Er is daarmee aan die zijde ook een heldere landschappelijke begrenzing van de polder. Daarachter, op afstand, worden straks de bebouwingscontouren van het bedrijventerrein 't Klooster' zichtbaar.

Ruimtelijke vertrekpunten

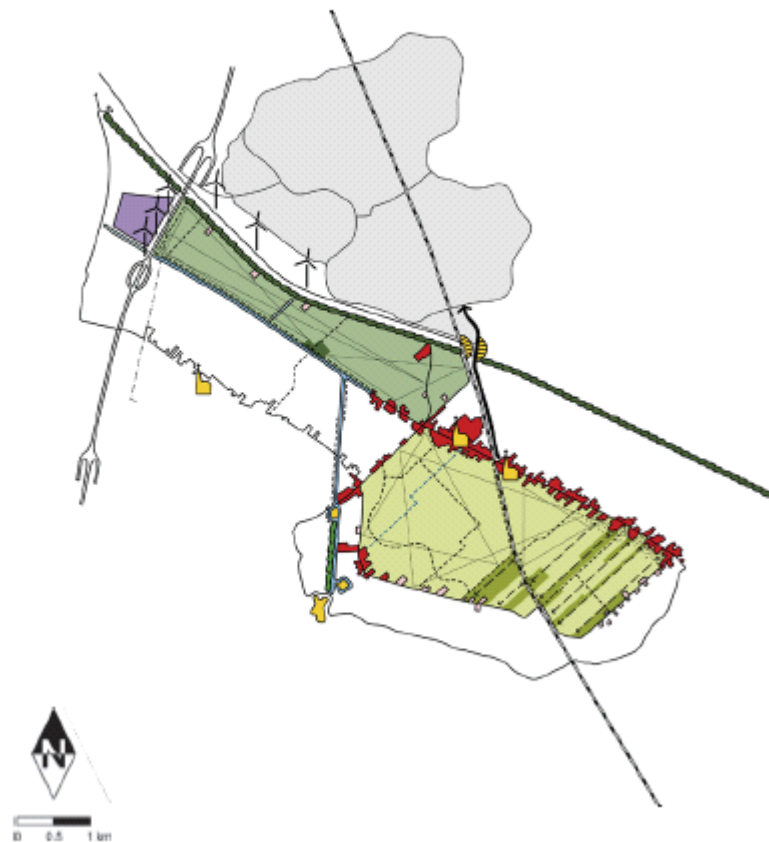
1. Bij elk initiatief is het van groot belang de weidsheid van de polder als aaneengesloten open eenheid in stand te houden, juist vanwege het contrast met de meer stedelijke kant van Houten. Lange zichtlijnen mogen niet doorbroken worden.
2. Bij transformatie of uitbreiding van bestaande boerderijen of de ontwikkeling van nieuwe boerderijen worden altijd landschappelijke elementen toegevoegd zoals houtwallen, hagen, erfbeplanting zodat een goede landschappelijke aansluiting op de directe omgeving ontstaat.

3. Eventuele nieuwe agrarische bedrijven worden ontsloten van de Kanaaldijk-zuid en grenzen gelijk aan de dijk. Bebouwing midden in de polder is niet mogelijk.
4. De boerderijen met bijbehorende (beplante) erven zijn echter altijd ondergeschikt aan de weidsheid en openheid van de polder en de beleving hiervan.
5. De ontsluiting van ruimtelijke initiatieven verloopt via de Kanaaldijk-zuid. De maatvoering van de huidige profielen van deze wegen is maatgevend voor de omvang van het eventueel toe te voegen programma.
6. De bomenrijen aan weerszijden van het Amsterdam-Rijnkanaal en de knotwilgen langs de Schalkwijkse Wetering blijven behouden als structurerende elementen. De nieuwe brug over het AR-kanaal in het verlengde van het Elpad respecteert de bomenrijen langs het kanaal.
7. Bij een verdere uitwerking van het bedrijventerrein 't Klooster sturen op grote en robuuste bebouwings- en beplantingsrand aan de westzijde van de snelweg, passend bij de grote schaal van de polder. De niet beplante rand van het dijklichaam aan de oostzijde handhaven. Deze rand is de zoom van het weidelandschap en werkt als opgetilde horizon aan het eind van de open polder.

Ruimtelijke vertrekpunten



Polder Blokhoven en Vuylcop



- mogelijke onderdelen binnen de visie:
-  polder Blokhoven: open agrarisch landschap, hoofdfunctie landbouw, nevenfuncties recreatie, natuur, energie
 -  polder Blokhoven: meer beschut agrarisch landschap, hoofdfunctie landbouw, nevenfuncties recreatie, natuur, energie en bebouwing
 -  polder Vuylcop: open agrarisch landschap, hoofdfunctie landbouw, nevenfuncties recreatie, natuur, energie
 -  open blikvelden
 -  behouden/ versterken van de bomenrijen en pad langs het Amsterdam-Rijnkanaal
 -  behouden/ versterken van de Schalkwijksewetering met bijbehorende beplanting
 -  langzaamverkeerroute
 -  kanoroute
- overig:
-  richting van de copeverkaveling
 -  lintbebouwing
 -  stadsrand van houten
 -  toekomstig bedrijventrein 't Klooster
 -  locatie geplande windmolens
 -  verspreide lintbebouwing langs de Achterdijk en de Pothuizerweg
 -  auto ontsluiting eiland
 -  gemeentegrens

Referenties:



3.3.5 De oeverwal

Ontwikkelingsrichting: Landbouw, recreatie en natuur

	Functie	Gebruik	Plek
Hoofdfunctie	Landbouw	Fruitteelt, veeteelt, duurzaam, verbreed	
Nevenfuncties	Recreatie extensief	Pleisterplaatsen Routes voor langzaam verkeer	Oostelijk deel
	Recreatie intensief	Cultuurhistorie, pleisterplaatsen	Gekoppeld aan de NHW
	Natuur Energie	Behoud en beperkte versterking Productie windenergie	Langs het ARK

Ruimtelijke dragers



Woonbebouwing van Tull en 't Waal. De bebouwing van Tull en 't Waal ligt voor een groot deel op de oeverwal. Er is sprake van een grote afwisseling tussen bosschages, erfbeplanting, bebouwing en weilanden.



Op de oeverwal bij Tull en 't Waal is een grote afwisseling te vinden tussen opgaande populieren bossen, hoogstam- en laagstamboomgaarden, bosschages, bebouwing en weilanden.



Bebouwing langs de Lekdijk op de oeverwal. De lange kant van de bebouwing staat haaks op de dijk in de diepte van de blokverkaveling.



De oeverwal bij Tull en 't Waal is kleinschalig en beschermt door de vele bosschages, boomgaarden en bebouwing met erfbeplanting. Vanaf de dijk heb je af en toe zicht op de achterliggende polders.



De opgaande beplanting van het werk aan de groene weg



De opgaande beplanting van het Werk aan de Groene weg



De oeverwal bij Schalkwijk is minder beschermt dan bij Tull en 't Waal. Hier zijn meer weilanden aanwezig afgewisseld met laagstamboomgaarden, windsingels en bebouwing met erfbeplanting. Op de achtergrond de Achterdijk en polder Blokhoven



De oeverwal bij Schalkwijk is minder beschermt dan bij Tull en 't Waal. Hier zijn meer weilanden aanwezig afgewisseld met laagstamboomgaarden, windsingels en bebouwing met erfbeplanting.



De populieren beplanting langs de Gedekte Gemeenschaps weg is een markante lijn op de oeverwal.



De bochtige Lekdijk met zicht op de Gedekte Gemeenschapsweg



De Achterdijk sluit aan op het laagste punt van de oeverwal met een watergang en een bomenrij.

Landschappelijke kwaliteit

Ruimtelijke dragers

De oeverwal is de hoger liggende “afzettingsrug” langs de rivier. Het landgebruik achter de dijk (waterkering) bestaat uit een afwisseling van open cultuurlandschap en opgaande begroeiing (boomgaarden, singels, houtwallen) haaks op de dijk. Boerderijen en woonbebouwing liggen op enige afstand en beneden aan de dijk

Ruimtelijke dragers in dit deelgebied zijn

- De dijk;

De dijk sluit aan op het hoogste punt van de oeverwal en vormt de zuidelijke begrenzing van de oeverwal. De dijk vormt een onbegroeide zoom en opgetilde groene horizon;

- De Waalse Wetering, de Achterdijk en de Pothuizerweg.

Zij sluiten aan op het laagste punt van de oeverwal en vormen de noordelijke begrenzing van de oeverwal met watergangen en boomschermen;

- De oeverwal;

De oeverwal ligt hoger en is daarmee droger dan de rest van het eiland. Hierdoor is de ontwatering van de oeverwal minder intensief en zijn de percelen breder dan de percelen in de laag gelegen polders ten noorden van de oeverwal (de smalle copeverkaveling). De ontstane brede blokverkaveling is karakteristiek voor de oeverwal. De hogere ligging maakt de gronden goed bruikbaar voor fruitteelt, duidelijk waarneembaar in de vorm van boomgaarden, windsingels en houtwallen. De oeverwal is daardoor minder open en biedt meer beschutting dan de laaggelegen polders op het eiland.

- De doorzichten;

Het beeld van de oeverwal wordt bepaald door een afwisseling van open cultuurlandschap en opgaande begroeiing (boomgaarden, singels, houtwallen) haaks op de dijk. Door deze afwisseling van open en gesloten kavels ontstaan er karakteristieke doorzichten over het open cultuurlandschap van de oeverwallen richting het achterliggende gebied.

Ruimtelijke vertrekpunten

Bij het inpassen en vormgeven van initiatieven is de landschappelijke opbouw van de oeverwal leidend, zij moet herkenbaar en ervaarbaar blijven. Dit betekent voor de verschillende ruimtelijke dragers:

De dijk:

1. De primaire functie van de dijk is waterkering. Bouwen op/ aan de dijk is door mogelijke aanpassingen in de toekomst van het dijkprofiel niet mogelijk (beschermingszone van 100m).
2. De dijk is hoog, grazig, groen en ligt vrij in zijn omgeving. Dat beeld blijft gehandhaafd. Bij transformatie of uitbreiding van bestaande bebouwing langs de rivierdijk, buiten de beschermingszone van de dijk, staat de lange kant van de bebouwing haaks op de dijk in de diepte van de blokverkaveling.

De Waalse Wetering, de Achterdijk en de Pothuizerweg:

1. Bij nieuwe initiatieven (rood en/of groen) langs deze wegen wordt recht gedaan aan de bestaande afwisseling tussen lintbebouwing en agrarisch landschap.
2. De verschillen in agrarisch landschap aan weerszijden van de weg (blokverkaveling en copeverkaveling) en de traditionele maten en verhoudingen in die landschapstypen blijven ervaarbaar en worden in de ontwerpogave meegenomen.
3. Nieuwe ruimtelijke initiatieven op de oeverwal (zie hierna) worden ontsloten vanaf de bestaande infrastructuur van de Achterdijk, de Pothuizerweg en de Waalse Wetering. De maatvoering van het huidige profiel van deze wegen is maatgevend voor de omvang van het eventueel toe te voegen programma.
4. Bij transformatie of uitbreiding van bestaande bebouwing langs de Achterdijk, de Waalse Wetering en de Pothuizerweg, staat de lange kant van de bebouwing haaks op de weg in de diepte van de blokverkaveling.
5. Wat betreft de maat, schaal, vormgeving en materiaalgebruik wordt aangesloten bij de aanwezige bebouwing. In het algemeen geldt dat er sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing op structuur, locatie en inrichtingsniveau.

zichtbaar en ervaarbaar blijven. Het schootsveld rond het Werk aan de Groene Weg wordt open gehouden. Dit betreft een afstgand van 300 m.

De oeverwallen:

1. Eventuele nieuwe ruimtelijke initiatieven op de oeverwal voegen landschappelijke elementen toe zoals boomsingels, houtwallen, hagen, erfbeplanting zodat een goede landschappelijke aansluiting op de directe omgeving ontstaat. Dit betekent voor de drie karakteristieke delen van de oeverwal:

- de oeverwal bij Tull en 't Waal:

In dit deel van de oeverwal is er een grote afwisseling van hoogstamboomgaarden, laagstamboomgaarden, bebouwing, en populierenbossen. Nieuwe ruimtelijke initiatieven kunnen bijdragen aan het versterken van dit gesloten en beschutte beeld door toevoeging van opgaande beplanting (in de vorm van hoogstamboomgaarden, populierenbossen) en bebouwing (in de vorm van bijvoorbeeld woonhuizen en schuren)

- de oeverwal van de Waterlinie:

Het ruimtelijke vertrekpunt in dit deel van de oeverwal is het maximaal zichtbaar houden van de objecten, de beplanting en het stelsel van de Hollandse Waterlinie. Landschappelijke verdichting in de vorm van opgaande beplanting en bebouwing is op dit deel van de oeverwal niet gewenst.

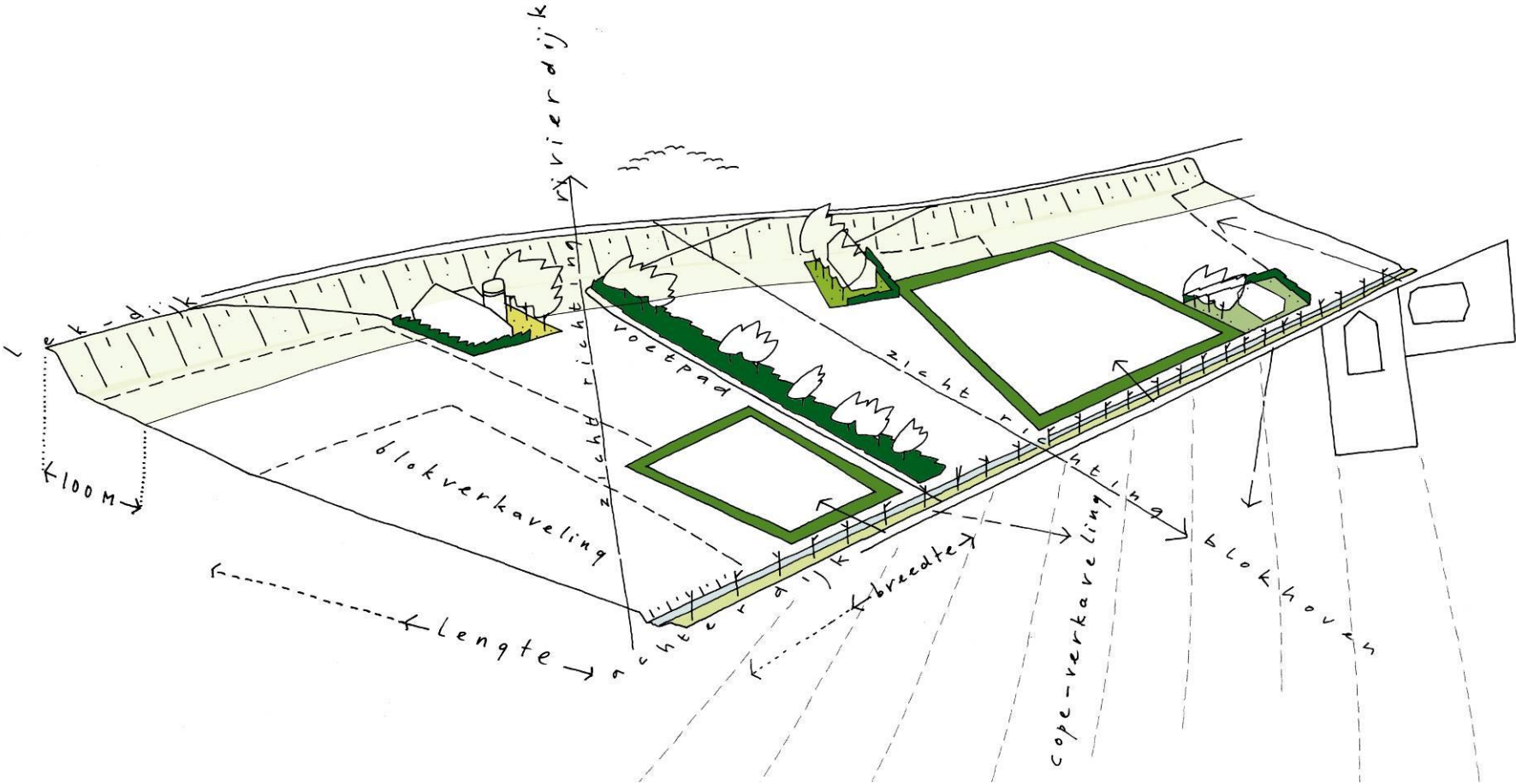
Bij het vormgeven van initiatieven is het een voorwaarde dat de onderdelen uit de Hollandse Waterlinie (Fort Honswijk en het inundatiekanaal) zichtbaar en ervaarbaar blijven. Het schootsveld rond het Fort Honswijk wordt open gehouden. Dit betreft 1000 m.

- de oeverwal van Schalkwijk:

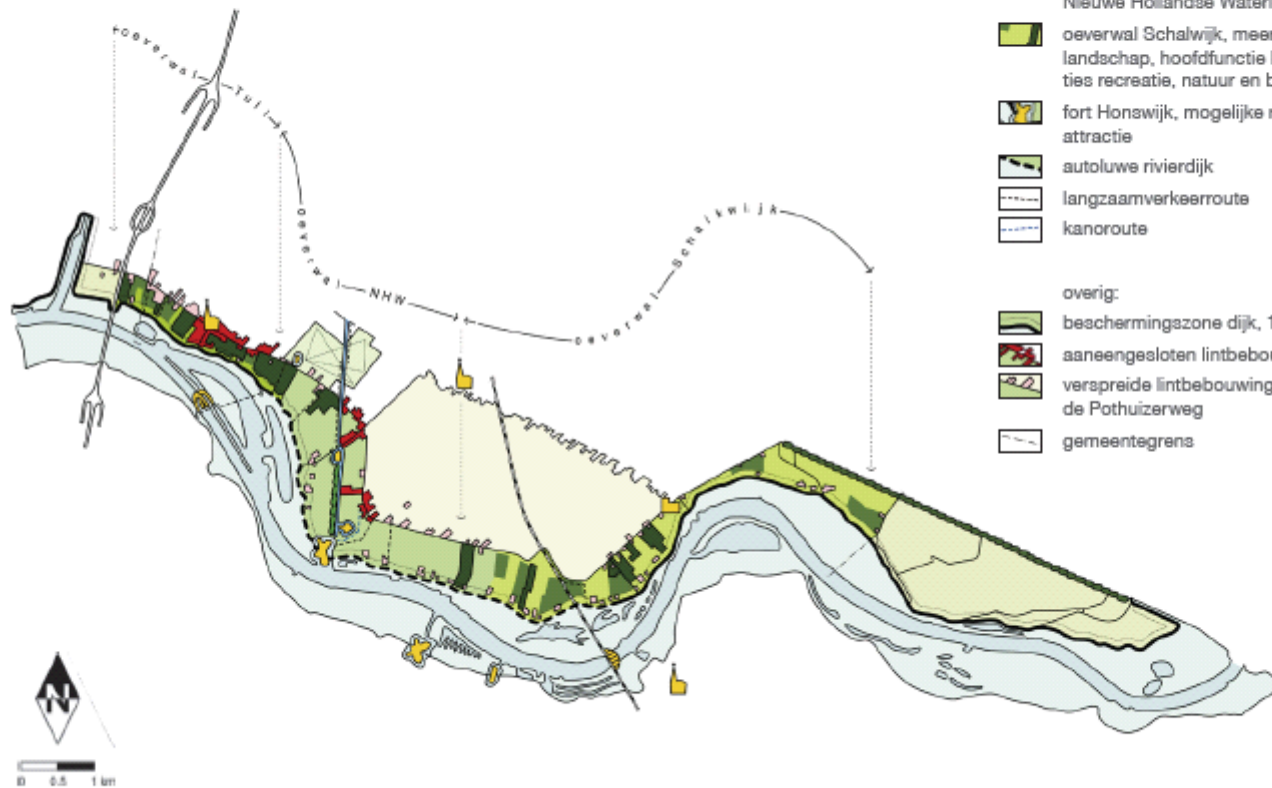
Initiatieven hebben een zodanige verhouding tussen open en gesloten ruimte dat het zicht op polder Blokhoven en het bebouwingslint van Schalkwijk behouden blijft. Uitgangspunt daarbij is dat de kavels met opgaande begroeiing en bebouwing niet meer dan 50% van de oeverwal gaat bedragen en dat aangesloten wordt bij de lengte-breedte verhouding van de blokverkaveling. Deze lengte-breedte verhouding van zowel de verdichting als de doorzichten bedraagt circa 4:3. Een ruimtelijk initiatief kan aansluiten bij bestaande verdichtingen, zij vormen dan samen een blok wat moet voldoen aan bovenstaande lengte-breedte verhoudingen.

Bij het vormgeven van initiatieven is het een voorwaarde dat de onderdelen uit de Hollandse Waterlinie (Werk aan de Groene Weg

Ruimtelijke vertrekpunten





De oeverwal



mogelijke onderdelen binnen de visie:

-  oeverwal Tull en 't Waal, meer beschut agrarisch landschap, hoofdfunctie landbouw nevenfuncties recreatie, natuur en bebouwing
-  oeverwal Nieuwe Hollandse Waterlinie, open agrarisch landschap waarin het stelsel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie ervaarbaar is
-  oeverwal Schalwijk, meer beschut agrarisch landschap, hoofdfunctie landbouw nevenfuncties recreatie, natuur en bebouwing
-  fort Honswijk, mogelijke regionale/ nationale attractie
-  autoluwe rivierdijk
-  langzaamverkeerroute
-  kanoroute

overig:

-  beschermingszone dijk, 100 m
-  aaneengesloten lintbebouwing
-  verspreide lintbebouwing langs de Achterdijk en de Pothuizerweg
-  gemeentegrens

Referenties



3.3.6 De rivier de Lek met de rivierdijk en de uiterwaarden

Ontwikkelingsrichting: natuur en recreatie

	Functie	gebruik	plek
Hoofdfunctie	Natuur	Toegankelijk en niet-toegankelijk	
Nevenfuncties	Recreatie intensief	Dagrecreatie	In nabijheid recreatieplassen
	Recreatie extensief	Routes voor langzaam verkeer	Langs de rivier
	Landbouw	Extensief, in combinatie met natuurfunctie	In de uiterwaarden

Ruimtelijke dragers



Waterrecreatie op de rivier



Verkeersoverlast op de rivierdijk



De 6 meter hoge dijk biedt uitzicht over het prachtige rivierenlandschap. Extensieve landbouw en natuur in de uiterwaarden.



Dagrecreatie terreinen in de uiterwaarden bij Tull en 't Waal met op de achtergrond het stuwcomplex Hagenstein'



Rustpunt in de uiterwaard



Weide vogels in de uiterwaarden



De autopont naar Culemborg



De begraasde uiterwaarden, de zomerdijk en de rivier

Landschappelijke kwaliteit

Ruimtelijke dragers

De rivier, de uiterwaarden en de dijk vormen de zuidrand van het Eiland van Schalkwijk en zijn de belangrijkste ruimtelijke drager van het rivierenlandschap in dit deelgebied. De circa 6 meter hoge dijk biedt uitzicht over het prachtige en karakteristieke rivierenlandschap. Vanaf de dijk heeft men goed zicht op het afwisselende landschap van het eiland en de uiterwaarden. Vanaf het eiland vormt de kronkelende hoge dijk de landschappelijke zuidrand van het eiland met daarachter het verassende landschap van de rivier.

Ruimtelijke vertrekpunten

De landschappelijke opbouw langs de rivier moet duidelijk herkenbaar blijven, waarbij we onderscheid maken in dijk, uiterwaarden en forten

- De dijk:

1. De primaire functie van de dijk is waterkering. Bouwen op/ aan de dijk is door mogelijke aanpassingen in de toekomst van het dijkprofiel niet mogelijk.
2. De dijk is hoog, grazig, groen en ligt vrij in zijn omgeving. Dat beeld moet gehandhaafd worden.

- De uiterwaarden:

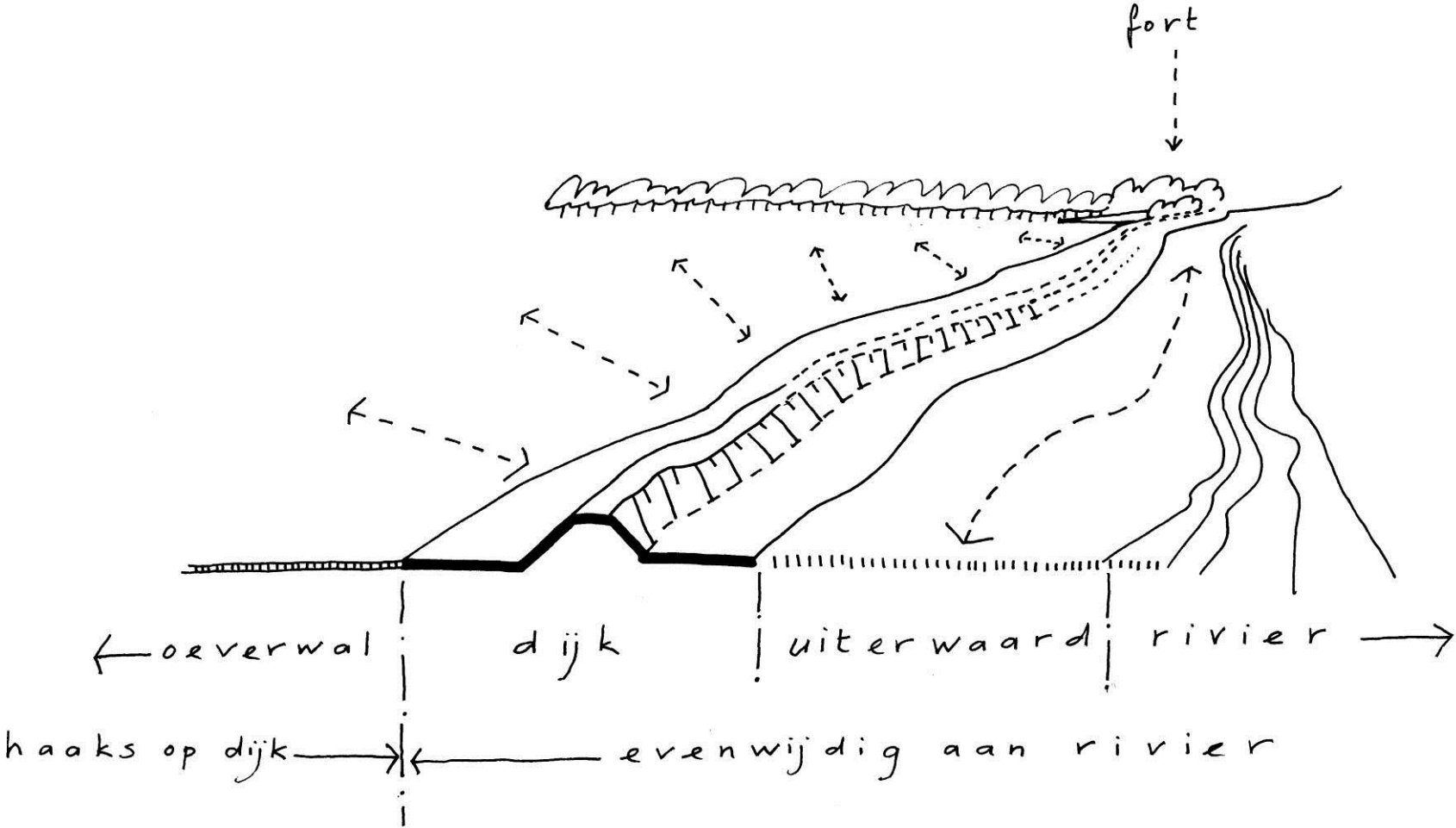
1. De uiterwaarden zijn een uitloop van de rivier. In de visie vormen natuur met recreatief medegebruik en extensieve landbouw de hoofdfuncties van dit gebied. Op 3 plekken in de uiterwaard is er sprake van een meer intensieve (dag)recreatie.
2. Initiatieven in de uiterwaarden moeten de lengterichting van de rivier benadrukken en aansluiten bij de bestaande natuurlijke inrichting van de uiterwaarden (laag, leeg en ruig).
3. In die delen van de uiterwaarden die als natuurgebied zijn aangemerkt sluiten de vormgeving en materiaalgebruik van het tracé van de routes voor langzaam verkeer aan bij de natuurlijke inrichting.
4. Alleen in de recreatieve gebieden is ter ondersteuning van het recreatieve gebruik (tijdelijke) bebouwing beperkt mogelijk, in de overige delen van de uiterwaarden is bebouwing niet toegestaan.

- Forten

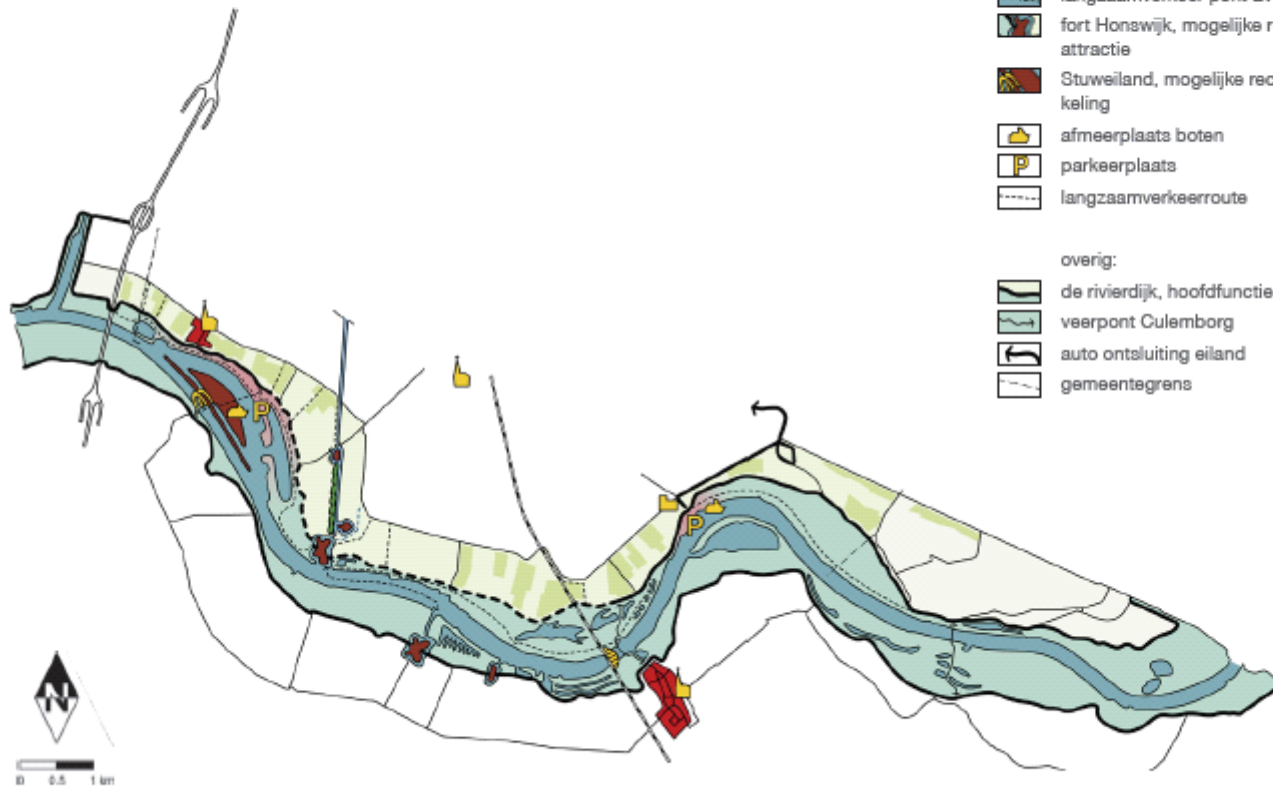
Bij de forten aan weerszijden van de rivier voegt de dijk zich in de militaire orde van het fort en tekenen fort en de bijbehorende beplanting zich groot en herkenbaar af tegen de lange dijk en lege uiterwaarden. De helderheid van deze hiërarchie moet ervaarbaar blijven en mag niet worden verstoord (door bijvoorbeeld bebouwing, parkeerplaatsen etc.)

In de rivier ligt het stuweiland. Uitgangspunt is dat het stuweiland zo veel mogelijk door water omsloten blijft en duidelijk “op afstand in de rivier” blijft liggen. Dat stelt onder andere eisen aan het vormgeven van de toegang tot het eiland.

Ruimtelijke vertrekpunten



De rivier, de dijk en de uiterwaarden



- mogelijke onderdelen binnen de visie:
- uiterwaarden, hoofdfunctie natuur, nevenfunctie recreatie en extensieve landbouw
 - dagrecreatie (intensief)
 - autoluwe rivierdijk
 - langzaamverkeer pont Everdingen-Honswijk
 - fort Honswijk, mogelijke regionale/ nationale attractie
 - Stuweiland, mogelijke recreatieve/natuurontwikkeling
 - afmeerplaats boten
 - parkeerplaats
 - langzaamverkeerroute
- overig:
- de rivierdijk, hoofdfunctie waterkering
 - veerpont Culemborg
 - auto ontaluiting eiland
 - gemeentegrens

referentie afbeeldingen:
natuur in de uiterwaarden, foto bestaande situatie Steenwaard
struinnatuur
dag recreatie in de uiterwaarden
het stuweiland omsloten door water.....

4. Processchema

