

Antwoordnotitie vragen Wickengaard insprekers RTG 8 oktober 2019

Op 8 oktober 2019 is de collegebrief over het plan Wickengaard in de RTG besproken. Deze was door de raadsfracties van het CDA en de PvdA op de agenda gezet.

Elf insprekers hebben deze RTG aangegrepen om hun visie op het plan Wickengaard te geven en de raadsleden de nodige vragen te stellen. Niet alle vragen konden worden beantwoord. Daarom is met de raadsleden afgesproken dat wethouder Hilde de Groot een vraag- en antwoordnotitie opstelt en deze naar de insprekers en raadsleden stuurt.

In de vergadering heeft wethouder De Groot twee zaken toegezegd:

- Een gesprek met Viveste.
- Een bijeenkomst met raadsleden over de RO procedures in het algemeen en die op het Eiland van Schalkwijk in het bijzonder.

Het gesprek met Viveste heeft op 4 november jl. plaatsgevonden.

De bijeenkomst met de raadsleden heeft op 12 november jl. plaatsgevonden in de klankbordgroep Ruimte met de raad.

Hierna volgen de antwoorden op de vragen van de insprekers in de RTG. Gelijkluidende vragen en antwoorden zijn zoveel mogelijk gebundeld.

Vraag 1: Wat doen de ontwikkelaar en de gemeente om te voorkomen dat er wateroverlast ontstaat door de nieuwbouw en hoe wordt de bestaande wateroverlast achter de Wickenburghselaan opgelost?

Antwoord 1: Bij de gemeente en bij Viveste is bekend dat er wateroverlast is achter de Wickenburghselaan. Er zijn de afgelopen jaren diverse maatregelen genomen maar deze bleken niet 100% te voldoen.

Ingenieursbureau Movares BV is gevraagd dit te onderzoeken en te kijken naar een oplossing. Op 19 november jl. is aan de bewoners een mogelijke oplossing voor deze waterproblemen gepresenteerd. Het voorstel is om een doorgaand achterpad achter Wickenburghselaan 4 t/m 48 aan te leggen en deze te voorzien van een nieuwe grotere PVC-afvoerbuis. Deze buis wordt de nieuwe verbinding tussen de watergang achter Wickenburghselaan 2a en 2b en de Spoorstoot. Ook kan de drainage van de tuinen hierop worden aangesloten. Het achterpad krijgt kolken en inspectieputten waardoor goed onderhoud mogelijk wordt.

De meeste bewoners van de Wickenburghselaan waren tevreden met deze oplossing. Dura Vermeer BV, de ontwikkelaar van de nieuwbouw, gaat op eigen kosten deze oplossing verder uitwerken en aanleggen. Viveste wordt eigenaar van het nieuwe achterpad én de PVC-buis en gaat deze ook onderhouden.

Al het regenwater van de nieuwe woningen wordt direct afgevoerd naar de sloot tussen Wickengaard en De Griend. Deze sloot wordt verbreed. Onder de garagepaden van de nieuwe woningen komen infiltratie kratten. Deze houden het water vast en zorgen dat het in de bodem zakt. Ook hierdoor wordt wateroverlast achter de Wickenburghselaan voorkomen.

Het waterpeil in de Spoorstoot wordt door het Hoogheemraadschap constant gemeten en bijgehouden. Uit de metingen van de afgelopen 5 jaar blijkt dat het waterpeil maar weinig wisselt en binnen de normen blijft.

Voor een voldoende drooglegging van de nieuwe woningen moeten deze 1 meter hoger staan dan het waterpeil in de Spoorstoot. Dit betekent dat het nieuwe plan ca. 20 tot 30 cm hoger komt te liggen dan de huidige boomgaard. De nieuwe achtertuinen lopen naar het nieuwe achterpad af.

Vraag 2: Worden er voor de verbreding van de Spoordijk bomen gekapt?

Antwoord 2: Natuurlijk streven wij naar goede inpassing en maximaal behoud van bomen. Volgens het verkeerskundig advies moeten er voor een goede verkeersafwikkeling op de Spoordijk een aantal uitwijkplaatsen worden aangelegd. Het is niet nodig om de hele weg te verbreden. Er komen maximaal 7 extra uitwijkplekken aan weerszijde van de Spoordijk.

Om uitwijkplekken aan te leggen aan de noord-westkant van de Spoordijk moeten er per uitwijkplek 1 of 2 bomen gekapt worden. Wij streven er naar om zoveel mogelijk bomen te behouden. Het overgrote deel van de 89 bomen blijft staan.

Vraag 3: Waarom wordt de sloot achter de Wickenburghselaan niet teruggebracht?

Antwoord 3: Uit onderzoek van Movares blijkt dat voor een goede waterafvoer een sloot niet nodig is. De sloot die er lag is gedempt om meer ruimte te krijgen voor de fruitteiler en ook vanwege klachten over stank en ongedierte. Er is toen een te kleine buis neergelegd en die is niet meer onderhouden. Door een grotere buis neer te leggen en het onderhoud goed te regelen kan het waterprobleem opgelost worden. Daarnaast kost een sloot veel ruimte en veel onderhoud. Naast de ruimte die de sloot inneemt moet er ook ruimte zijn voor onderhoudsvoertuigen die het slootonderhoud uitvoeren, zoals bijvoorbeeld een maaiboot.

Vraag 4: Worden de huidige huurhuizen nog gerenoveerd of volledig opnieuw gebouwd?

Antwoord 4: Viveste is verantwoordelijk voor haar eigen huurhuizen. Wij hebben deze vraag daarom doorgegeven aan Viveste.

Vraag 5: Kan er een plan met minder woningen komen en met meer openbaar groen?

Antwoord 5: Deze vraag moet eigenlijk gesteld worden aan de ontwikkelaar Dura Vermeer BV en de huidige grondeigenaar. De gemeente kan, buiten door de raad vastgesteld beleid, geen eisen opleggen.

Zoals bij elk plan beoordeelt de gemeente dit aan de hand van wettelijke regels en door de raad vastgesteld beleid. Daarbij gaat het over zaken als volkshuisvesting, ruimtelijke kwaliteit, verkeer, geluidhinder, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie enzovoort. Als een plan aansluit op dit beleid dan moet de gemeente daaraan meewerken. Dit is ook vastgelegd in de uitnodigingsplanologie die in Schalkwijk geldt. Het huidige plan voldoet aan alle hiervoor genoemde eisen en past binnen de door de raad vastgestelde beleidskaders.

Vraag 6: Wordt er een beeldkwaliteitsplan gemaakt dat rekening houdt met het dorpse karakter van Schalkwijk?

Antwoord 6: Elk bouwplan wordt beoordeeld op ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit. Wij hebben het bouwplan van Dura Vermeer BV door de stedenbouwkundige adviseur van bureau Compositie 5 laten beoordelen. Naar aanleiding hiervan is het plan ook aangepast.

In het bestemmingsplan wordt in het hoofdstuk "Beeldkwaliteit" aangegeven waarom het plan in zijn omgeving past. Met het vaststellen van het bestemmingsplan geeft de gemeenteraad haar goedkeuring aan het plan.

Vraag 7: Hoe wordt voorkomen dat er te veel verkeer door de Wickenburghselaan gaat rijden en kunnen de bestaande wegen het verkeer wel aan?

Antwoord 7: De komst van nieuwe woningen brengt meer verkeer met zich mee. Het rapport van verkeerskundig bureau Goudappel Coffeng geeft aan dat er in de Wickenburghselaan, Spoorlaan en Spoordijk nog voldoende ruimte is om het extra autoverkeer goed te kunnen verwerken. Verwacht wordt dat het verkeer zich gaat verdelen over deze straten en dat dat niet tot problemen gaat leiden. Het bouwverkeer wordt afgewikkeld via de Spoordijk en de bestaande verkeersmaatregelen voor vrachtverkeer op de Wickenburghselaan blijven van kracht.

Vraag 8: Kunnen er i.p.v. 10 appartementen niet beter 10 betaalbare grondgebonden woningen worden gebouwd?

Antwoord 8: De ontwikkelaar heeft gekeken naar welke woningen vraag is in Schalkwijk. Hieruit blijkt dat er een grote vraag is naar gelijkvloerse appartementen en daarom is hier ruimte voor gemaakt binnen dit plan (de grote belangstelling voor de recentelijke verkoop van de 8 appartementen aan De Wiese onderschrijven deze vraag).

Een ander onderdeel waarop de gemeente moet toetsen is financiële haalbaarheid. Grondgebonden woningen vragen meer ruimte en kosten meer om te bouwen. Hierdoor zou het plan onhaalbaar kunnen worden en niet kunnen worden gerealiseerd. Wij willen graag een gevarieerd woningaanbod

met woningen die bereikbaar zijn voor ouderen en starters, aansluitend op de Houtense woonvisie. Door dit soort signalen heeft ontwikkelaar Dura Vermeer BV twee-onder-een-kap-woningen vervangen door drie meer betaalbare rijwoningen.

Vraag 9: Er is een alternatief plan gemaakt door bewoners met minder woningen en meer groen aan de noordzijde. Wil de gemeente daar naar kijken?

Antwoord 9: Dit plan moet eerst aan Dura Vermeer BV voorgelegd worden. Elk plan dat door Dura Vermeer BV aan de gemeente voorgelegd wordt, wordt getoetst op wettelijke regels en gemeentelijk beleid.

Vraag 10: Kan niet beter de "Grote Driehoek" naast De Wiese bebouwd worden i.p.v. in de boomgaard van Wickengard. Met de opbrengst kan de eigenaar van de boomgaard gecompenseerd worden.

Antwoord 10: De boomgaard ligt binnen de rode contour van het provinciale structuurplan. Daarmee is de mogelijkheid om daar te bouwen vastgelegd. Bouwen naast De Wiese in de "Grote Driehoek" verandert dat niet. Om te kunnen bouwen in de grote driehoek is er instemming nodig van de provincie. In het provinciaal structuurplan zijn geen bouw mogelijkheden aangegeven op deze locatie. De provincie geeft op dit moment geen toestemming om buiten de rode contour van Schalkwijk te bouwen juist omdat éérst de mogelijkheden binnen de rode contour moeten worden benut. Er is één uitzondering: er mogen 250 woningen op het Eiland van Schalkwijk gebouwd worden die een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de landbouw, de waterhuishouding en de recreatie. De Wiese kon daardoor gebouwd worden omdat er een meerwaarde in de vorm van een nieuw cultureel centrum gerealiseerd werd.

Vraag 11: Is er wel inspraak geweest bij het maken van het plan?

Antwoord 11: Ontwikkelaar Dura Vermeer BV is verantwoordelijk voor de uitvoering van de participatie volgens de gemeentelijke Leidraad Communicatie en Participatie. Zij hebben een inloopavond georganiseerd en diverse gesprekken met omwonenden gehad. De gemeente was daarbij aanwezig. Op basis van deze avond en de gevoerde gesprekken heeft Dura Vermeer BV wijzigingen in het plan doorgevoerd. Overigens worden er nog steeds gesprekken gevoerd met bewoners over allerlei onderwerpen.-

Vraag 12: Waarom wordt er niet eerst een woningbouwvisie gemaakt voor Schalkwijk?

Antwoord 12: Op het Eiland van Schalkwijk geldt nu het bestemmingsplan "Eiland van Schalkwijk" en de uitnodigingsplanologie. Dat is nu het beleid. Dit betekent dat bewoners en andere belanghebbenden met initiatieven mogen komen en dat deze door gemeente op milieu- en RO aspecten worden beoordeeld. Voor Wickengard geldt dit beleid ook.

Vraag 13: Vindt de gemeente een woning van €225.000, - betaalbaar?

Antwoord 13: Ook gemeente ziet dat de woningmarkt overspannen is en dat koopprijzen hoog zijn. Gemeente probeert daar iets aan te doen door bij elk plan aan te geven dat 30% van de woningen betaalbaar moet zijn. In de huidige woningmarkt is een nieuwbouwwoning van €225.000, - betaalbaar. Regionaal wordt een koopprijs van € 265.000, - als betaalbaar gehanteerd (haalbaar voor startende twee verdieners).

Vraag 14: Worden er ook verkeersmaatregelen genomen tijdens de bouw?

Antwoord 14: Ja, de bouwer moet een bouwveiligheidsplan maken en daarin aantonen dat het bouwverkeer veilig wordt afgewikkeld. Met Dura Vermeer BV is afgesproken dat het bouwverkeer via de Spoordijk wordt afgewikkeld. Dit werkte ook goed bij de woningbouw De Wiese.

Vraag 15: Kan de boomgaard niet gehandhaafd en beschermd worden?

Antwoord 15: De boomgaard is particulier eigendom en de gemeente heeft daar geen directe invloed op. Er zijn geen wettelijke regels en er is geen gemeentelijk beleid waarmee de boomgaard beschermd zou kunnen worden. Dit komt omdat het een laagstam -productie boomgaard betreft met (zeer) beperkte cultuur- of natuurwaarden.

Vraag 16: Er zijn 17 oude perenbomen die zijn geënt op een Meidoorn. Kunnen die niet gehandhaafd blijven?

Antwoord 16: Het is begrijpelijk dat er aan de oude perenbomen veel waarde wordt gehecht. De oude perenbomen zijn echter in slechte conditie en staan bovendien in toekomstig openbaar terrein. Deze

bomen zullen veel (snoei)onderhoud (blijven) vragen en problemen van valfruit met zich mee brengen. Daarom vragen deze bomen onevenredig veel beheerkosten en kunnen daarom niet gehandhaafd blijven. Er is wel de mogelijkheid dat bewoners vanuit het groenadoptiebeleid van de gemeente deze bomen adopteren en het bijbehorende onderhoud op zich nemen. De gemeente gaat hier graag met u over in gesprek zodat deze bomen mogelijk alsnog behouden kunnen blijven. De overige 1500 bomen zijn kleine productiebomen die gerooïd mogen worden zonder vergunning of herplantplicht.

Vraag 17: Wie betaalt de aanleg van de uitwijkplekken op de Spoordijk?

Antwoord 17: Deze worden betaald door de ontwikkelaar.

Vraag 18: Kunnen er ook kleine perenbomen blijven staan?

Antwoord 18: Dura Vermeer BV heeft in de verkaveling rekening gehouden met het behoud van een aantal kleine perenbomen in de achtertuinen van de nieuwe woningen. De nieuwe bewoners kunnen deze bomen dan in hun tuinontwerp opnemen. Omdat de tuinen worden opgehoogd en doorbelast worden de bomen waarschijnlijk eerst weggehaald om vervolgens na het ophoogwerk weer te worden teruggeplant.

Naar aanleiding van de inloopavond van 20 maart jl. is er ook een vraag- en antwoordnotitie gemaakt en verspreid. Deze kunt u vinden op website www.houten.nl/Wickenggaard

Voor vragen kunt u contact opnemen met Pim de Moed van het Team Ruimtelijke Ontwikking via. 030-6392611 of gemeentehuis@houten.nl

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