

Datum: 15 mei 2019



Vraag- en antwoordnotitie over nieuwbouw Wickengaard Schalkwijk n.a.v. inloopavond 20 maart 2019.

Inleiding

Op 20 maart 2019 is er tussen 17.00 en 20.00 uur een inloopbijeenkomst over nieuwbouwproject Wickengaard te Schalkwijk gehouden. De direct omwonenden waren per brief uitgenodigd. Op 13 maart 2019 is er ook een uitnodiging voor de inloopavond in het Houtens Nieuws geplaatst.

Het plangebied waar de woningen gebouwd moeten worden ligt in Schalkwijk achter de Wickenburghselaan en de Jhr. Ramweg 26.

De inloopbijeenkomst is onderdeel van de bewonersparticipatie die door initiatiefnemer Dura Vermeer BV wordt verzorgd. Deze werkwijze is door de gemeente aangegeven in de leidraad communicatie en participatie. Omdat veel vragen en antwoorden gemeentelijke zaken betreffen heeft de gemeente geholpen bij het opstellen van deze notitie.

Alle vragen en antwoorden zijn in deze vraag- en antwoordnotitie vastgelegd en worden aan de gemeenteraad overhandigd als zij over het bestemmingsplan gaat besluiten.

In de inloopavond kregen via vier informatieborden de bezoekers informatie over het project. Ook konden er vragen gesteld worden aan de ontwikkelaar Dura Vermeer (3 personen), de gemeente Houten (2 personen) en de landschapsarchitect van TLU (1 persoon). Er zijn die avond ongeveer 250 tot 300 bezoekers geteld. Via het vragenformulier dat de bezoekers bij binnenkomst ontvingen, of via het emailadres d.d.zwaan@duravermeer.nl konden de bezoekers tot 31 maart 2019 formeel vragen stellen. Ook zijn er vragen direct aan de gemeente via gemeentehuis@houten.nl gemaïld. Er waren in totaal 25 personen die op deze wijze formeel vragen hebben gesteld. Al deze vragen zijn door de ontwikkelaar en de gemeente Houten per onderwerp verzameld en beantwoord. De vragenstellers ontvangen deze antwoordnotitie allemaal persoonlijk per mail.

De vragen en antwoorden zijn samengebracht in de volgende hoofdstukken:

1. Aanleiding
2. Procedure
3. Woonprogramma
4. Verkeer en parkeren
5. Waterhuishouding en -overlast
6. Natuur en cultuur
7. Bouwen en bouwverkeer

1. Aanleiding

1.a Wat is de aanleiding voor de gemeente om mee te werken aan project Wickenggaard?

Ontwikkelaar Dura Vermeer BV en de eigenaar van de boomgaard hebben medewerking gevraagd voor de realisatie van dit woningbouwplan. Al vanaf 1997 wordt er over woningbouw op deze locatie gesproken.

Als de gemeente wil meewerken aan dit plan zal het moeten passen in het eigen beleid en dat van de Provincie Utrecht. Voor Schalkwijk is dit vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2016, de gemeentelijke Structuurvisie Eiland van Schalkwijk.

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening.

In de Provinciale Structuurvisie en Verordening is aangegeven dat er alleen binnen de zo genaamde Rode Contour (bebouwde kom) van Schalkwijk gebouwd mag worden. Het plan Wickenggaard ligt binnen deze Rode Contour van Schalkwijk en de gemeente Houten kan dus zonder toestemming van de provincie meewerken aan nieuwbouw op deze locatie.

Gemeentelijke Structuurvisie Eiland van Schalkwijk.

Op het Eiland van Schalkwijk geldt de Structuurvisie Eiland van Schalkwijk en de daarbij behorende Uitnodigingsplanologie. Dit is door de gemeenteraad in 2012 vastgesteld. Dat betekent dat grondeigenaren zelf met ontwikkelingsinitiatieven mogen komen.

De gemeente gaat dan na of er mogelijk bezwaren zijn vanwege geluidhinder, archeologie, cultuurhistorie, waterbeheer, verkeer, natuurwaarden, veiligheid enz. Als deze bezwaren er niet zijn sluit het college van B&W met de grondeigenaar of zijn vertegenwoordiger een overeenkomst. In deze overeenkomst wordt vastgelegd dat het college de benodigde bestemmingsplanwijziging aan de gemeenteraad ter vaststelling zal voorleggen. In deze overeenkomst is ook vastgelegd dat de initiatiefnemer (in dit geval Dura Vermeer Bouw Midden West BV) de participatie van omwonenden moet verzorgen en daar verslag van moet doen.

De gemeente heeft dus niet vooraf vastgelegd waar wel of geen woningen gebouwd kunnen worden, maar wil dus af gaan op de initiatieven van grondeigenaren.

In de Structuurvisie Eiland van Schalkwijk is ook vastgelegd dat de agrarische structuur en de waterhuishouding verbeterd, en de recreatiemogelijkheden vergroot moeten worden. Hiervoor kunnen bewoners en grondeigenaren initiatieven aandragen. Om deze initiatieven te kunnen financieren mogen er per initiatief enkele woningen gerealiseerd en verkocht worden. De provincie heeft in de structuurvisie bepaald dat het totale aantal woningen niet meer dan 250 mag zijn. Het plan Wickenggaard ligt binnen de rode contour van Schalkwijk en valt buiten deze regels van de structuurvisie.

Ruimtelijke Koers Gemeente Houten 2019-2040

Het plan Wickenggaard valt niet binnen de Ruimtelijk Koers 2019-2040 waardoor in de gemeente Houten nog 4000 tot 5000 woningen gebouwd zullen worden. Deze Ruimtelijke Koers 2019-2040 betreft vooral woningbouw in en om de bebouwde kom van Houten. Of dit ook gaat leiden tot een beperkt aantal extra woningen op het Eiland van Schalkwijk is nu nog niet te zeggen.

2. Procedure

2a Wat is de procedure en wanneer besluit de gemeenteraad?

De bestemming van de boomgaard is nu "agrarisch" en laat geen woningbouw toe. Voor het realiseren van de woningen is een aanpassing van het huidige bestemmingsplan noodzakelijk.

De belangen van de omgeving en de omwonenden worden beschermd door de geldende wet- en regelgeving. Daarom wordt het initiatief als eerste hierop getoetst door de gemeente. Daarnaast kan de ontwikkelaar rekening houden met plaatselijke omstandigheden en wensen van omwonenden. Een ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd en ligt 6 weken ter inzage. In deze periode kunnen er zienswijzen worden ingediend. Het bestemmingsplan gaat met de zienswijzen en de antwoorden daarop naar de gemeenteraad om vastgesteld te worden. Tijdens de Ronde Tafel Gesprekken kunnen bewoners inspreken. Als de raad het bestemmingsplan vaststelt, is er daarna 6 weken gelegenheid om beroep aan te tekenen bij de Raad van State.

Als het bestemmingsplan na de beroepstermijn en een eventuele beroepsprocedure onherroepelijk is geworden, kan de omgevingsvergunning worden verleend en kan de bouw starten.

De verwachting is dat de raad het bestemmingsplan eind 2019 behandelt.

2 b. Kan er een klankbordgroep komen?

De ontwikkelaar en de gemeente willen graag dat alle betrokken bewoners hun mening kunnen geven en hun vragen kunnen stellen. Een klankbordgroep is dan niet het meest geschikte middel.

Klankbordgroepen zijn wel zeer geschikt voor toetsing en ontwikkeling van beleid. Op beleidsniveau kan er vrijuit gesproken worden zonder dat er directe en persoonlijke belangen in het geding komen.

Vóór de inloopavond van 20 maart jl. zijn er al individuele gesprekken geweest met bewoners en in groepsverband. De inbreng van bewoners is gebruikt om het plan al voor de inloopavond te verbeteren.

Alle betrokken bewoners zullen d.m.v. e-mail en de website www.houten.nl van de gemeente op de hoogte gehouden worden over de bestemmingsplanprocedure en de behandeling bij de gemeenteraad en bijbehorende inspraakmogelijkheden.

2c. Waarom is gekozen voor een inloopbijeenkomst en niet voor een plenair programma?

Er is gekozen voor een inloopbijeenkomst omdat dit laagdrempelig is. Mensen die niet graag in het openbaar vragen stellen kunnen rustig één op één hun vraag stellen. Op deze wijze wordt iedereen te woord gestaan en de gelegenheid gegeven om zijn/haar vragen te kunnen stellen.

2d. Waarom was er maar 1 ambtenaar van de gemeente Houten?

Er waren twee ambtenaren van de gemeente aanwezig. Zij stonden bij een presentatiebord. De ontwikkelaar stond bij twee informatieborden. Het vierde bord werd toegelicht door de landschapsarchitect. Bezoekers konden hun vragen ook op een vragenformulier schrijven of achteraf via e-mail kunnen indienen. Alle vragen worden beantwoord via deze vraag- en antwoordnotitie die is opgesteld door Dura Vermeer én de gemeente.

3. Woonprogramma

3a Wat is het woonprogramma?

Het woonprogramma is door de ontwikkelaar naar aanleiding van de vragen in de inloopbijeenkomst gewijzigd.

- Twee twee-onder-een-kap woningen zijn vervangen door 3 rijwoningen.
- Twee twee-onder-een-kap woningen zijn vervangen door 1 vrijstaande woning.
- Vier vrijstaande woningen zijn vervangen door vier geschakelde woningen
- De woning in de zuidelijke punt is op grotere afstand van de burens positioneerd.

Het plan heeft nu 32 woningen en het woonprogramma ziet er nu als volgt uit:

- 8 appartementen van circa 50 m² tot een v.o.n. prijs van circa € 220.000, - (prijspeil 1-1-2018)
- 2 appartementen van circa 80 m² tot een v.o.n. prijs van circa € 265.000, - (prijspeil 1-1-2018)
- 8 rijwoningen

- 8 twee-onder-een-kap woningen
- 2 vrijstaande woningen
- 4 geschakelde woningen.

Dit is weergegeven in de bijgaande verkavelingstekening van mei 2019.

3b. Waarom worden er niet meer betaalbare en/of sociale huurwoningen gebouwd?

Het woningbehoefte onderzoek van Companen (Woningbehoefte onderzoek Schalkwijk en Tull en 't Waal d.d. 26 oktober 2017) heeft uitgewezen dat er in de kleine kernen vooral behoefte is aan betaalbare koopwoningen. Het huidige aanbod aan huurwoningen lijkt voldoende.

In de Woonvisie 2016-2025 en het Programma Ruimte 2017- 2019 staat de richtlijn dat woningbouwplannen tenminste 30% sociale huur moeten bevatten. Omdat er in Schalkwijk geen behoefte is aan huurwoningen, is dit omgezet naar 30% betaalbare koopwoningen. Het plan voldoet met 10 appartementen aan de eis van minimaal 30% betaalbare koopwoningen

Naast de 5 rijwoningen, die de ontwikkelaar in het plan van 20 maart 2019 heeft opgenomen, is het aantal eengezinswoningen naar 8 verhoogd. Zo komt er een nog meer gevarieerd woonprogramma. Het toevoegen van nog meer betaalbare woningen is financieel niet haalbaar.

Een financieel haalbaar plan met meer betaalbare woningen brengt ook een hogere bebouwingdichtheid met zich mee. Er is dan meer verharding, minder groen en meer auto's en verkeersdrukte etc. De charme van dit plan met diepe tuinen, veel groen (lees ook opname van water), benodigde ophoging en de afstand tot bestaande bebouwing, verdwijnt dan. Een groter aandeel betaalbare woningen zou daarmee weer andere bezwaren oproepen. Het huidige plan heeft daar nu een balans in.

3c. Komen er extra speelplekken voor kinderen in Wickenggaard?

Er komen geen extra speelplekken in dit plan. Het bestaande grasveld naast Wickenburghselaan 48 en de Spoorlaan blijft behouden. Op dit grasveld kan nog steeds gespeeld worden. De nieuwe woningen in Wickenggaard hebben diepe tuinen. Hierdoor kunnen kinderen goed in de tuinen spelen. De speelplekken bij de Biesterlaan en De Wiese kunnen ook door de kinderen die in de nieuwe woningen komen te wonen gebruikt worden.

3d. De laatste woning in het zuiden van het straatje is erg ingesloten en staat dicht op de aangrenzende bureu. Kan hier iets aan gedaan worden?

De ontwikkelaar kan zich hierin vinden en zal met een meer passende oplossing komen. De ontwikkelaar zal de wijziging voorleggen aan de direct aanwonenden op Jhr. Ramweg 28 en 28A. Ook de mogelijkheden voor het keren op deze plek wordt nog nader onderzocht. Zie hoofdstuk 3 voor de doorgevoerde wijzigingen.

3e. Leveren duurzaamheidsmaatregelen (zoals NOM) wel gezonde woningen op?

Met deze vraag is de ontwikkelaar, Dura Vermeer zelf ook bezig. Zie <https://www.letsbuildthegoodlife.nl/>. In het ontwerp van de woningen en de omgeving wil Dura Vermeer een aantal 'The Good Life Lessons' meenemen. Met de architect wordt verder onderzocht welke 'Lessons' dit zullen zijn en het beste aansluiten bij dit plan op deze locatie.

3f. Levert het Griendbos niet teveel schaduw op voor zonnepanelen?

De woningen staan met de verbreding van de sloot, de groenstrook, de straat en de voortuinen op voldoende afstand van het Griendbos. De zonnepanelen op de daken zullen hier geen hinder van ondervinden.

3g. Worden de achtertuinen van de huurwoningen aan de Wickenburghselaan kleiner?

Nee, de achtertuinen van de huurwoningen aan de Wickenburghselaan blijven zoals ze nu zijn. Voor de realisatie van dit plan is het niet nodig om delen van de tuinen aan te kopen. Het huidige achterpad blijft liggen.

4. Verkeer en parkeren

4a Kunnen de wegen rond het plan de toename van verkeer van de circa 32 woningen aan?

Het verkeersbureau Goudappel Coffeng heeft een verkeerskundige analyse uitgevoerd (Verkeerskundige analyse woningbouw Schalkwijk d.d. 22 februari 2019). De conclusie van het rapport is dat het verkeer kan worden afgewikkeld door verdeling over Wickenburghselaan, Spoordijk en Spoorlaan. Het advies van Goudappel Coffeng is om ook de Spoordijk te voorzien van passeerstroken. Het rapport kunt u raadplegen op de website van de gemeente via <https://www.houten.nl/burgers/wonen-en-leefomgeving/projecten-en-werkzaamheden/wonen-en-werken/woningbouw-wickengaard-schalkwijk/>

De auto-ontsluiting ligt aan de noordzijde van de Wickenburghselaan ter hoogte van nummer 79. Er is geen directe verbinding met de Spoorlaan. Fiets- en voetgangersverbindingen komen ter hoogte van de Wickenburghselaan 12 en 14 en de Griend. De verbinding tussen de Wickenburghselaan 12 en 14 wordt ook gebruikt door de vuilnisauto en hulpdiensten.

Hoe de diverse verbindingen/straten precies uitkomen of de bestaande straten, o.a. op de Wickenburghselaan moet nog uitgewerkt worden. De Wickenburghselaan wordt geen eenrichtingsverkeer omdat dat niet past bij het karakter van een woonstraat.

De uitrit van de auto's ligt tussen 79 en 81. De straat komt zo niet precies op een woning uit, waardoor het inschijven van koplampen wordt beperkt. De auto mag zowel links richting de Wickenburghselaan als rechts richting Spoordijk en Spoorlijn afslaan.



De meest directe route naar Houten loopt via de Spoordijk. Zoals het verkeerskundig rapport aangeeft gaat de gemeente onderzoeken of binnen de financiële mogelijkheden van het project beperkte verbredingen van, of uitwijkplaatsen aan, de Spoordijk mogelijk zijn. Hierdoor wordt de capaciteit van de weg groter en wordt het passeren makkelijker.

Het heeft de voorkeur om het verkeer van De Wiese af te wikkelen via de Jhr. Ramweg en De Trip. Zo wordt een extra belasting van de Spoordijk voorkomen. De Jhr. Ramweg en De Trip zijn breder dan de Spoordijk. De tijdelijke weg zal daarom verdwijnen.

4b. Is parkeren aan de noordzijde van de Wickenburghselaan bij de nieuwe straat niet meer mogelijk?

Ter hoogte van de verkeersontsluiting aan de noordzijde van Wickenburghselaan bij huisnummers 71 – 77 wordt nu vaak op de verharding voor het grasveld (grond van Viveste) geparkeerd. Als daar straks een straat komt, is parkeren op die plek gedeeltelijk niet meer mogelijk. Vanuit de parkeernorm wordt bekeken of bij het vervallen van deze parkeergelegenheid, parkeerplaatsen gecompenseerd dienen te worden.

4c. Mag er wel zo dicht (binnen 150 meter) op de spoorlijn gebouwd worden?

Geluidszonering rond het spoor laat woningbouw op deze plek toe. Voor de dichtstbijzijnde woningen kan een hogere geluidsbelasting op de gevel worden toegestaan. Deze woningen krijgen extra geluidsisolerende maatregelen, zodat het geluidsniveau binnen de woning binnen de norm van 33 db valt.

5. Waterhuishouding en –overlast

5a Geeft het plan geen wateroverlast?

Door de direct omwonenden is gemeld dat er geregeld water blijft staan in de achtertuinen en dat het achterpad niet goed afwatert. Vooral in het najaar en bij extreme buien zoals in de zomer. Enkele bewoners klagen over slecht afvoerende riolering.

Uitgangspunt is dat de nieuwbouw Wickengard geen wateroverlast mag veroorzaken bij de omliggende percelen.

Bij wateroverlast zal Dura Vermeer in overleg met Viveste en gemeente onderzoeken wat de mogelijke oorzaak kan zijn van deze wateroverlast in de achtertuinen. Dan zal ook onderzocht worden wat er moet gebeuren om het hemelwater in de nieuwe en bestaande achtertuinen rond het plan wel goed te laten afvoeren. De maatregelen worden met de realisatie van de nieuwe woningen meegenomen.

Als bewoners klachten hebben over de huidige riolering en de afvoer vanuit hun woning kunnen zij dit melden bij de onderhoudsafdeling BOV van de gemeente. Deze afdeling lost de problemen vervolgens op. Schalkwijk heeft een gescheiden rioolstelsel dat goed functioneert. Het stelsel heeft ook voldoende capaciteit om de extra afvoer van het plan Wickengard te kunnen verwerken.

De watergang langs het Griendbos wordt verbreed om meer water te kunnen opvangen. Het water langs de Spoorlaan wordt aan de kant van Wickengard voorzien van een “wadi” (waterbuffer). Het hemelwater van de kavels wordt in infiltratiekratten opgevangen. Overstort vind bovengronds naar de straat aan de oostzijde plaats. De straat voert af naar de groenstrook en de verbreedde sloot aan de oostzijde. De regenwaterafvoer van Wickengard wordt niet aangesloten op de riolering maar voeren direct af naar de watergangen.

Het Waterschap zal bij de bestemmingsplanwijziging de waterhuishouding toetsen. Bovenstaande maatregelen worden in deze berekening meegenomen.

Ter hoogte van het achterpad heeft de ontwikkelaar de intentie, als dat mogelijk is, om de laatste en/of 1 na laatste rij perenbomen zo veel mogelijk te behouden. De noordwest gelegen tuinen eindigen dan met een groenstrook met perenbomen en een verdiepte kleine “wadi”. Deze extra voorziening wordt niet meegenomen in de berekening en toetsing van het waterschap, maar zou dan een extra waterbuffer zijn.

Net als de huidige bewoners van Schalkwijk worden ook de nieuwe bewoners in Wickengard gestimuleerd om de tuin zoveel mogelijk groen in te richten.

Er wordt niet verwacht dat het grondwaterpeil als gevolg van de nieuwbouw zal stijgen.

6. Natuur en cultuur.

6a. Hebben de fruitbomen in de boomgaard een bijzondere historische of natuur waarde en moeten deze niet beschermd worden?

Meerdere bewoners hebben aangegeven dat ze de boomgaard liever behouden omdat er sprake zou zijn van bijzondere fruitbomen. Naar aanleiding van deze vragen is door de gemeente onderzocht wat de natuurwaarde van de bomen is. Hieruit bleek dat de boomgaard weinig cultuur-historische en of natuurwaarde heeft. Ook staat de boomgaard niet op de lijst ‘Bomen met bijzondere waarde’. Er wordt

niet voldaan aan de criteria voor deze lijst. (Gemeente Houten; Bomen met bijzondere waarde 2012-2020 d.d. oktober 2011).

De boomgaard is ook niet als waardevol bestempeld in het cultuur historisch onderzoek Eiland van Schalkwijk (Cuijpers Advies, Cultuurhistorisch onderzoek en advies Houten-Zuid, Schalkwijk en Tull en 't Waal, september 2013).

De Ecologische Hoofdstructuur bestaat niet meer. Hiervoor is het Natuurnetwerk Nederland (NNN) in de plaats gekomen. De uiterwaarden van de lek zijn onderdeel van het NNN. De boomgaard is geen onderdeel van dit NNN.

Door de ontwikkelaar nog een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. Hierbij wordt in kaart gebracht welke bijzondere planten en dieren zich in dit gebied bevinden. Mocht het onderzoek uitwijzen dat er onverwachts toch beschermde soorten aanwezig zijn, dan worden de voorgeschreven procedures gevolgd, vóór er woningbouw wordt gerealiseerd.

Op dit moment is de eigenaar dus vrij om de boomgaard te rooien. Daarvoor is geen toestemming of vergunning voor nodig.

6b Is de bodem van de boomgaard vervuild?

Uit een verouderd onderzoek (2007) blijkt verontreiniging in de grond niet boven de gestelde grens voor nieuwbouw uit te komen. Voor de bestemmingsplanwijziging moet opnieuw een bodemonderzoek uitgevoerd worden. Als hier wel een vervuiling van de bodem naar voren komt, zal de sanering volgens procedures en richtlijnen uitgevoerd worden.

7. Bouwen en bouwverkeer

7a. Hoe wordt het Bouwverkeer georganiseerd tijdens de bouwfase?

Het bouwverkeer moet voldoen aan alle regels die ook voor ander verkeer gelden en is daardoor toegelaten op de openbare weg. Alleen bij bijzondere transporten wordt er gekeken naar een geschikte route met voldoende draagkracht van wegen en bruggen. De Wickenburghselaan is afgesloten voor vrachtverkeer, met uitzondering van bestemmingsverkeer. Het heeft niet de voorkeur om het bouwverkeer over de Wickenburghselaan af te wikkelen. Het bouwverkeer zal naar verwachting over de Spoordijk gaan.

7b. Hoe wordt omgegaan met heien en omliggende woningen

Er zal een trillings-arme heimethode worden toegepast. Nader onderzoek moet uitwijzen welke heimethode precies wordt toegepast. Er mag geen schade aan de naastgelegen bebouwing ontstaan.

7c. Geven de trillingen als gevolg van de trein overlast.

Er is momenteel geen trillingsoverlast bekend, maar het is wel gemeld door 1 van de bezoekers tijdens de inloopavond. De ontwikkelaar zal nagaan of er bijzondere maatregelen nodig zijn om trillinghinder te voorkomen.

Tot Slot

Dura Vermeer BV en de gemeente Houten hebben zich ingezet om alle gestelde vragen zo goed mogelijk te rubriceren en te beantwoorden. Mocht u toch van mening zijn dat uw vraag niet beantwoord is, dan kunt u met Dura Vermeer contact opnemen via het email adres:

d.d.zwaan@duravermeer.nl

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