

PROJECTBESLUIT DORPSHUIS SCHALKWIJK

GEMEENTE HOUTEN



Gemeente Houten
Projectbesluit
Dorpshuis Schalkwijk

- Toelichting
bijlagen
 - Regels
- Verbeelding schaal 1:1000
- Bouwvergunning

projectgegevens:
TOE02-HOU00009-01B
REG02-HOU00009-01B
TEK01-HOU00009-01B

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Opbouw van de toelichting	2
2	ANALYSE BESTAANDE SITUATIE	3
2.1	Historische ontwikkeling	3
2.2	Ruimtelijke structuur	4
	Functionele structuur	5
2.3	Ontsluiting en parkeren	5
3	PLANBESCHRIJVING	6
3.1	Verkavelingsopzet	6
3.2	Bebouwingstypologie	6
3.3	Ontsluiting en parkeren	6
3.4	Groen en water	7
4	BESTAAND BELEID	7
4.1	Provinciaal beleid	7
4.2	Gemeentelijk beleid	9
5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	10
5.1	Bodem	10
5.2	Riolering en waterhuishouding	10
5.3	Luchtkwaliteit	12
5.4	Hinderlijke bedrijvigheid	13
5.5	Relatie met de Wet geluidhinder	13
5.6	Archeologie	13
5.7	Flora en fauna	14
5.8	Kabels, leidingen en overige belemmeringen	15
6	FINANCIËLE HAALBAARHEID	15
7	DE BESTEMMINGEN	15
7.1	Algemeen	15
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	15

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Het huidige sociaal cultureel centrum Het Gebouw in Schalkwijk voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Er is sprake van geluidsproblemen, bouwkundige mankementen en een exploitatietekort.

In de notitie 'Visie dorpshuis Schalkwijk' van augustus 2003 is geadviseerd te kiezen voor De Driehoek als locatie voor een nieuw, breed dorpshuis in Schalkwijk. De raad heeft hiermee ingestemd op 23 september 2003. Investerings- en ontwikkelingskosten voor een nieuw dorpshuis zouden zich 'terugbetalen' door de ontwikkeling van De Driehoek, waarin plaats zou zijn voor 40 tot 60 woningen in diverse categorieën. Tegelijkertijd zou het transportbedrijf Kool verplaatst kunnen worden naar een bedrijventerrein in Houten.

Vervolgens is in 2004 een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het haalbaarheidsonderzoek hebben uitgewezen, dat het plan financieel en qua tijdsplanning niet haalbaar was door de in het gebied aanwezige belemmeringen (transportbedrijf Kool, geluid spoorbaan, zettinggevoeligheid ondergrond).

Gezien de conclusie van het haalbaarheidsonderzoek heeft overleg met de provincie plaatsgevonden om te bezien of de realisatie van het dorpshuis en compenserende woningbouw mogelijk is op de locatie De Groes II. De provincie heeft hierin een positieve grondhouding.

Om zicht te krijgen op de mogelijkheid of de realisering van een nieuw dorpshuis en de compenserende woningbouw mogelijk is, is enerzijds een globaal programma van eisen opgesteld voor het dorpshuis, waarmee duidelijk wordt welke stichtings- en exploitatiekosten van toepassing zijn voor het dorpshuis. Anderzijds zijn, naast De Groes II, nog een aantal locaties voor het dorpshuis en de aanvullende woningbouw onderzocht: De Triangel, Het Gebouw en de Perenboomgaard.

In het kader van het Leefbaarheidsplan is een informatieavond gehouden op 18 juli 2007. De reacties en de beantwoording zijn door het college vastgesteld op 16 oktober 2007. De belangrijkste opmerkingen hadden betrekking op het aantal woningen dat in één keer gerealiseerd zou moeten worden, hetgeen heeft geresulteerd in een fasering van 2 jaar.

Door de raad is geconcludeerd dat De Groes II, zie afbeelding 1, de meest geschikte locatie is om het nieuwe dorpshuis en woningbouwplan te realiseren. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan heeft betrekking op beide fasen.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt ten noordwesten van de bestaande kern Schalkwijk, tegen 'De Groes' aan. De begrenzing van het gebied bestaat uit de Jhr. Ramweg in het zuiden, de Groes in het oosten, weiland in het westen en de spoorlijn Utrecht/'s-Hertogenbosch in het noorden.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Houten. Dit bestemmingsplan is op 27 maart 2002 vastgesteld door de gemeenteraad van Houten. Op 29 oktober 2002 is het bestemmingsplan goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht, maar aan enkele onderdelen is goedkeuring onthouden. Deze onderdelen hebben geen betrekking op het onderhavige plangebied.



Abeelding 1: uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4 Opbouw van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan de bestaande situatie. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan de historie van de kern Schalkwijk. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het stedenbouwkundig plan beschreven en wordt het stedenbouwkundig plan toegelicht. Hoofdstuk 4 beschrijft ruimtelijk relevant provinciaal en gemeentelijk beleid.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten die in het kader van een projectbesluit moeten worden gezien. In de hoofdstukken 7, 8 en 9 worden tenslotte respectievelijk de financiële haalbaarheid, de bestemmingen en de procedures toegelicht.

2 ANALYSE BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historische ontwikkeling

De geschiedenis van het dorp Schalkwijk begint in de 12^{de} eeuw, toen het gebied voor ontginning werd uitgegeven. Meestal werd als startpunt voor toekomstige ontginning een waterloop gegraven. In dit gebied werd hiervoor de Schalkwijkse Wetering aangelegd, ten oosten van de Lange Uitweg. Haaks op de waterloop en parallel aan elkaar werden vervolgens kavelsloten gegraven die tevens als perceelsafdeling fungeerden. Hierdoor ontstond al vroeg een structuur van smalle langgerechte kavels langs de wetering.

In Schalkwijk is sprake geweest van tweezijdige ontginning, wat wil zeggen dat aan weerszijden van de wetering werd ontgonnen. Deze ontwikkelingen van ontginning en bedijking vonden, met name vanwege de slechte ontwatering in het gebied, geleidelijk plaats. Pas halverwege de 19^{de} eeuw kwamen er meer structurele veranderingen in het landschap; er werden forten gebouwd in het kader van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de spoorlijn Utrecht/'s-Hertogenbosch werd in 1868 aangelegd. De spoorweg doorsnijdt het bebouwingslint waar de Provincialeweg overgaat in de Jhr. Ramweg. Hoewel Schalkwijk een station kreeg aan deze spoorlijn heeft zich ter plekke geen stationsbuurt ontwikkeld. In 1935 is het station gesloten.

Met de aanleg van het Amsterdam-Rijnkanaal in 1952 kwamen de kernen Schalkwijk, Tull en 't Waal geïsoleerd te liggen ten opzichte van Houten.

Na de Tweede Wereldoorlog neemt de bebouwing in deze kleine kernen toe. Dit komt deels door de ontwikkeling van de fruitteelt, waarbij het woon-/bedrijfsgebouw nabij of in de boomgaard werd gesitueerd en deels door de aantrekkingskracht die het 'buiten wonen' heeft op de stedeling.

Tot 1962 was Schalkwijk een zelfstandige gemeente. Daarna gingen de kernen Schalkwijk en Tull en 't Waal op in de gemeente Houten.



Afbeelding 2: Schalkwijk anno 1935 met globale aanduiding van het plangebied

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Schalkwijk van oudsher

Nadat het gebied ontgonnen was werden aan weerszijden van de wetering boerderijen gebouwd op de kop van de kavels. Hierdoor ontstond een lintvormige bebouwingsstructuur. Opvallend hierbij is dat de boerderijen niet haaks op de weg, maar evenwijdig aan de kavelsloten op de kop van het perceel werden gebouwd. Het voordeel hiervan was dat de erven zo gunstig konden worden ingedeeld.

Typerend voor Schalkwijk is de lineaire structuur waarbij een duidelijk ontwikkelde dorpskern van oudsher ontbreekt. Een minimale vorm van kernvorming heeft zich wel voorgedaan, in omgeving van de Brink, waar de Provincialeweg overgaat in de Jhr. Ramweg, ter hoogte van het spoor. Beeldbepalend voor dit kleine gebied is de hervormde kerk aan de westzijde van de Brink. Deze kerk stamt deels uit de 13^{de} eeuw.

Een ander bepalend, sterk afwijkend, element in de bebouwingstructuur wordt gevormd door de Rooms-Katholieke kerk in neogotische bouwstijl aan de Jhr. Ramweg. In nabijheid van deze kerk is rond het eind van de 19^{de} eeuw aan weerszijden van de wetering de bebouwingsdichtheid toegenomen.

Bebouwing

In hoofdzaak bestaat de bebouwing uit boerderijen van het langhuis- en dwarshuistype. Bij een langhuisboerderij liggen het woongedeelte en de bedrijfsruimte in elkaars verlengde onder één doorlopende kap. Bij het dwarshuistype is het voorhuis aan twee zijden uitgebreid. Het woonhuisgedeelte ligt onder een eigen kap die dwars op de kap van het achterhuis staat, waardoor er een T-vorm ontstaat.

2.2.2 Uitbreiding na de Tweede Wereldoorlog

Iets ten zuiden van de katholieke kerk, haaks op de wetering, aan de Wickenburgselaan, is na de Tweede Wereldoorlog begonnen met een (kleinschalige) uitbreiding van Schalkwijk. Het gebied is vervolgens in westelijke richting verder verdicht. De laatste uitbreiding vond plaats in de jaren 90 van de vorige eeuw en bestond uit 57 woningen aan De Groes. De buurt kenmerkt zich, in tegenstelling tot de bebouwing aan het lint, door een sterk gestructureerd en planmatig karakter en bestaat uit drie straten: de Wickenburgselaan, de Biesterlaan en De Groes.

Bebouwing

In dit gebied zijn de woonhuizen voornamelijk aaneengebouwd in korte rijen, afgewisseld met een paar rijtjes vrijstaande en geschakelde woningen. Alle woningen hebben een voor- en achtertuintje en hebben een voorgevel evenwijdig aan de straat. Daarnaast is het vele groen een belangrijk kenmerk van het gebied, wat de wijk qua openheid laat aansluiten op de rest van Schalkwijk.



Afbeelding 3: topografische kaart

Functionele structuur

Wonen heeft een primaire functie in Schalkwijk. De omgeving van Schalkwijk fungeert echter ook sterk als landbouwgebied. Voor de ruilverkaveling was er sprake van hoge grondwaterstanden door onvoldoende afwatering. Als gevolg van de ruilverkaveling en concrete maatregelen als de aanleg van gemalen en nieuwe waterlopen is de landbouwkundige situatie verbeterd en bestaan er voor deze bedrijfstak goede ontwikkelingsmogelijkheden. Melkveehouderij is de belangrijkste productietak. Agrarische bedrijven en boerderijen die inmiddels alleen nog een woonfunctie hebben wisselen elkaar af langs het lint.

In Schalkwijk komen ook diverse niet-agrarische bedrijven voor. In een aantal gevallen betreft dit bedrijven in het buitengebied die in voormalige boerderijen zijn gevestigd. Aan de Jhr. Ramweg, zijn onder andere een diersmederij, een café, een transportbedrijf en een aannemersbedrijf gevestigd. Deze bedrijven zijn min of meer toevallig hier ontstaan, omdat er (goedkope) bedrijfsruimte aanwezig was (hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen). Daarnaast heeft Schalkwijk twee kerken, die eerder al genoemd zijn, en een sociaal cultureel centrum genaamd 'Het Gebouw'. Dit culturele centrum, in de volksmond ook wel een dorps huis genoemd, ligt aan de Jhr. Ramweg, ten oosten van de nieuwbouwwijk. Achter 'Het Gebouw' ligt een jongerensoos. Naast Het Gebouw en de jongerensoos zijn er in Schalkwijk nog enkele plekken waar sociaal-culturele activiteiten en zorg worden aangeboden. Het nieuwe dorps huis zal 'Het Gebouw' vervangen.

2.3 Ontsluiting en parkeren

2.3.1 Wegen

De Schalkwijksewetering wordt aan de zuidzijde geflankeerd door het Overeind en de Lagedijk. Aan de noordzijde loopt de Provincialeweg met in haar verlengde de Jhr. Ramweg. De route Schalkwijkseweg-Provincialeweg-Lekdijk is van oudsher een belangrijke verbindingsweg tussen Houten en Culemborg. De Provincialeweg heeft daardoor een breder tracé dan het Overeind en de Lagedijk, die alleen ter ontsluiting van de bebouwing aan deze kant van de wetering dienen. Het Overeind eindigt dan ook op het punt waar de Pothuizerweg uitkomt op de Provincialeweg, min of meer waar ook de bebouwing van Schalkwijk in oostelijke richting eindigt. In het westen ligt

aan het eind van de lintbebouwing een rotonde. Vanaf deze rotonde gaan verschillende wegen het buitengebied in.

Bovengenoemde verbinding tussen Houten en Culemborg is de enige doorgaande route in het gebied, die zowel over het Amsterdam-Rijnkanaal in het noorden als over de Lek in het zuiden voert. De oversteek over de Lek naar Culemborg gebeurt hierbij met een pontje.

2.3.2 Spoor

De spoorweg Utrecht/'s-Hertogenbosch vormt een belangrijke bovenregionale verbinding, die voor Houten van grote betekenis is. Deze spoorweg doorkruist Schalkwijk. Schalkwijk heeft geen station meer.

2.3.3 Parkeren

Parkeren vindt veelal plaats op de erven. Alleen in het nieuwbouwwijk zijn de parkeerplaatsen geclusterd aangelegd rondom de woonblokken, haaks op de straat of in de groenstructuur. Daarnaast wordt geparkeerd op eigen terrein.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Verkavelingsopzet

Het nieuwe dorps huis moet het oude sociaal cultureel centrum aan de Jhr. Ramweg vervangen. Het dorps huis bevindt zich dichtbij de Jhr. Ramweg. Hierdoor wordt de binding van het dorps huis met het bestaande functies verstevigd. Parkeren wordt voorzien op de naastgelegen kavel.

3.2 Bebouwingstypologie

De ambitie is om een modern, multifunctioneel dorps huis te realiseren. Voor het exacte uiterlijk van het dorps huis wordt verwezen naar de bijgevoegde tekeningen van de bouwvergunning. Het dorps huis gaat de volgende functies huisvesten: onder andere een grote zaal en enkele kleinere ruimtes voor onder andere bewonersavonden en verenigingen, een peuterspeelzaal en een café.

3.3 Ontsluiting en parkeren

3.3.1 Ontsluiting

Ontsluiting van het dorps huis vindt plaats vanaf de Jhr. Ramweg.

3.3.2 Parkeren

De parkeerplaatsen die bij het dorps huis horen worden op de naastgelegen kavel gesitueerd, dichtbij de Jhr. Ramweg. Dit voorkomt hinder van het verkeer van en naar het dorps huis in de wijk.

Parkeercheck

Coudappel Coffeng heeft een parkeercheck uitgevoerd van het plan De Groes II (kenmerken rapportage: HTN338/ANr/6194, 1 december 2008). In de parkeerbalans wordt rekening gehouden met het aantal parkeerplaatsen

(op basis van de parkeernormen) en de functie van de parkeerplaats, afhankelijk van het gebruik (bewoner, bezoeker of werker).

Voor het dorps huis wordt uitgegaan van een parkeervraag van maximaal 43 parkeerplaatsen

Bij de uitwerking van de parkeervoorziening ten behoeve van het Dorps huis is gebleken dat er twee extra parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

3.4 Groen en water

Aan de westzijde worden langs de weg groenstroken aangelegd. De bestaande sloot in het westen van het plangebied wordt verbreed.

4 BESTAAND BELEID

4.1 Provinciaal beleid

4.1.1 Provinciale structuurvisie

Op 13 december 2004 is het Streekplan 2005-2015 door Provinciale Staten van Utrecht vastgesteld. Op 23 juni 2008 hebben Provinciale staten in hun vergadering ingestemd met de Beleidslijn nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Met deze beleidslijn is de provincie Utrecht voorbereid op de nieuwe Wro die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Vanwege rechtswege is het streekplan omgezet in een provinciale structuurvisie.

De provincie heeft in de structuurvisie geen nieuw ruimtelijk beleid geformuleerd ten aanzien van het Streekplan 2005-2015. Nog steeds komt naar voren dat de verstedelijkingsdruk in de provincie op gespannen voet staat met haar kernkwaliteiten. De rijke afwisseling van landschapstypen binnen korte afstanden zorgt ervoor dat de provincie in trek is als vestigingsplaats voor wonen en werken. De consequentie van deze aantrekkelijkheid is echter dat de diversiteit in landschappen en het contrast tussen stad en land dreigen af te nemen. In het streekplan is hierover onder andere de volgende passage opgenomen:

'Wij zoeken het evenwicht tussen (leef)kwaliteit en druk op de ruimte. Wij kiezen dan ook nadrukkelijk voor beheerste groei. Dit betekent dat niet de kwantitatieve vraag maar de ruimtelijke mogelijkheden bepalend zijn voor nieuwe ontwikkelingen.'

Er is een aantal hoofdbeleidslijnen voor het ruimtelijk beleid geformuleerd. Hieronder worden deze kort toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt. Dit betekent ondermeer dat de verstedelijkingsopgave in eerste instantie benaderd wordt vanuit de mogelijkheden van het bestaand stedelijk gebied. In het landelijk gebied wordt meervoudig ruimtegebruik gestimuleerd door bijvoorbeeld waterberging te combineren met functies als landbouw, natuur en recreatie.

Water

Water vormt steeds meer het vertrekpunt van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat de locatiekeuze voor verstedelijking, landbouw of natuur mede worden gebaseerd op de randvoorwaarden die het watersysteem stelt. Streven hierbij is dat de ruimtelijke ordening meer dan tot op heden kan bijdragen aan een duurzaam watersysteem.

Infrastructuur

Het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties wordt zoveel mogelijk gebaseerd op zowel de bestaande infrastructuur als op mogelijkheden om adequaat nieuwe openbaarvervoersverbindingen aan te leggen.

Om de leefbaarheid en de kwaliteit van het landschap niet te veel onder druk te zetten, wordt er terughoudend omgegaan met de aanleg van vrijliggende nieuwe infrastructuur voor de auto. Om de groeiende automobiliteit op te vangen dienen bestaande tracés beter benut en eventueel uitgebreid te worden.

Verstedelijking

Er wordt op provinciaal niveau gestreefd naar gedifferentieerde woon- en werkmilieus en voorzieningen. De uitbreidingsbehoefte voor wonen en bedrijvigheid worden in beginsel opgevangen in de stadsgewesten Utrecht en Eemland. Omdat stadsgewest Utrecht het economisch en stedelijk zwaartepunt van de provincie vormt ligt daar het hoofdaccent voor de verstedelijking. Voor voldoende werkgelegenheid en een duurzame economische structuur wordt ruimte geboden voor groei en verplaatsing van Utrechtse bedrijven en voor nieuwe bedrijven in de dienstverlening, ICT en kenniseconomie.

Landelijk gebied

Het ontwikkelingsbeleid is voor het landelijk gebied gericht op het versterken van de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit, de vitaliteit, de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

Het hoge verstedelijkingsniveau in de twee stadsgewesten vraagt om een aantrekkelijk en divers landelijk gebied als tegenpool. Door een afnemend economisch belang van de landbouw ontleent het buitengebied steeds meer zijn waarde aan de betekenis die het heeft voor het stedelijk gebied. Provincie Utrecht wil deze functionele relatie tussen stad en land versterken. Er wordt hierdoor gekozen voor natuur en landschap voor de mens. Ook de Ecologische Hoofdstructuur staat in grote mate in dienst van de recreërende mens.

Voor een veelzijdig landelijk gebied is het daarnaast van belang de landbouw in stand te houden. Wel moet deze in economisch, ecologisch en milieuhygiënisch opzicht duurzaam zijn.

Bouwen buiten de rode contour

Zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk uitgangspunt van het streekplanbeleid. Rode contouren zijn hierbij een belangrijk en doelmatig sturingsinstrument. Door het toepassen van rode contouren worden belangrijke waarden in het buitengebied beschermd en wordt het landelijk gebied open gehouden. Tevens wordt hierdoor zorgvuldig ruimtegebruik in het bestaande stedelijk gebied gestimuleerd.

De rode contouren worden in beginsel strikt gebruikt om het landelijk gebied zo min mogelijk aan te tasten. Om te kunnen inspelen op nieuwe kansen en ontwikkelingen zijn twee vormen van flexibiliteit mogelijk: de zogenoemde touwtjesmethode en de afwijkingsbevoegdheid.

Bij de touwtjesmethode wordt aansluitende overschrijding van de contour toegestaan, mits elders een gelijkwaardige, voor bebouwing geschikte loca-

tie wordt geschrapt (oppervlakteneutraal). Indien dit planologisch inpasbaar is, kunnen gedeputeerde staten de touwtjesmethode toepassen.

Met de afwijkingsbevoegdheid hebben Gedeputeerde Staten de mogelijkheid om, na een zorgvuldige afweging van belangen en argumenten en bij het ontbreken van alternatieven, de contour op te rekken (niet oppervlakteneutraal).



Afbeelding 4: kaart rode contouren uit Streekplan met aanduiding van het plangebied.

Met Gedeputeerde Staten is afgesproken om de voorgenomen wijziging van de rode contour te realiseren door middel van een wijziging van het beleid.

4.2 Gemeentelijk beleid

4.2.1 Ruimtelijke visie Houten 2015

Op 26 april 2005 is door de raad van de gemeente Houten de ruimtelijke visie Houten 2015 vastgesteld. De visie heet 'Leven-de ruimte'. Hierin worden ambities en de gewenste ruimtelijke dynamiek voor de gemeente Houten beschreven tot 2015.

In het geformuleerde verstedelijkingsbeeld 2015 staat ondermeer het uitgangspunt geformuleerd om ongeveer 1.000 extra woningen te bouwen door middel van transformatielocaties, verdichting van Castellum en Centrum, inbreidingslocaties binnen de rondweg en voor de behoefte binnen de kleine kernen.

Naar aanleiding van de kleine kernen wordt in de visie vermeld dat de woningvoorraad erop toegesneden dient te zijn dat dorpsbewoners in hun dorp kunnen blijven wonen en dat aanwas maar ook mensen van buiten kunnen worden opgevangen. Het gaat hierbij om zowel sociale huur- als koopwoningen. In de dorpen is bovendien vanwege de toenemende vergrijzing behoefte aan wonen gecombineerd met zorg. Voor Schalkwijk worden op dit gebied verschillende plannen ontwikkeld, waarvan de bouw van het dorps-huis (dat in onderhavig projectbesluit is opgenomen) er één van is.

4.2.2 Visie Eiland van Schalkwijk

In februari 2007 is de visie Eiland van Schalkwijk opgesteld. Het Eiland van Schalkwijk is het gebied tussen de Lek, het Lekkanaal en het Amsterdam-Rijnkanaal. Gemeente Houten is voornemens dit gebied te ontwikkelen 'tot een Eiland van Ontspanning en Groen, met behoud en ontwikkeling van de bestaande landschappelijke kwaliteiten'. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat het Eiland ook sociaal-economisch vitaal is en blijft, inclusief leefbare dorpen.

De leefbaarheid van de kleine kernen van Schalkwijk, Tull en 't Waal krijgt speciale aandacht. Hiervoor worden leefbaarheidsplannen opgesteld.

4.2.3 Leefbaarheidsplan Schalkwijk

De bewoners van het dorp Schalkwijk zijn ten tijde van het opstellen van onderliggend bestemmingsplan bezig met het opstellen van een leefbaarheidsplan. Dit is een samenwerking tussen de Belangengroep Schalkwijk en de gemeente Houten. Het beleid wordt gefaciliteerd door de gemeente Houten en heeft geen formele status.

Eind 2008 is het leefbaarheidsplan afgerond. Het behoud van dorpsvoorzieningen als een dorpswinkel, een nieuw dorpshuis en een nieuwe functie voor het Wapen van Schalkwijk blijken belangrijke prioriteiten voor de bewoners te zijn.

5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de relevante (milieu)planologische aspecten met betrekking tot het project.

5.1 Bodem

In 1998 zijn de gronden van het plangebied onderzocht middels een historisch bodemonderzoek en een verkennend bodemonderzoek met boringen. Destijds is geconcludeerd dat de bodem van voldoende kwaliteit is. De gronden zijn na 1998 in gebruik geweest als grasland; een activiteit die de bodemkwaliteit niet nadelig heeft beïnvloed.

5.2 Riolering en waterhuishouding

5.2.1 Inleiding

Voorliggende waterparagraaf is opgesteld door Grontmij d.d. 14 november 2008 (kenmerk 13/1990/Ack) en gaat in op de wijzigingen en gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie in De Groes II, waarin ook het nieuwe dorpshuis wordt gesitueerd.

De locatie De Groes II is nu nog graslandgebied. De locatie ligt in de Brandkamppolder, waar een streefpeil is vastgesteld van NAP+0,10 m (zomerpeil) resp. NAP-0,20 m (winterpeil).

5.2.2 Eisen en randvoorwaarden waterschap

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) stelt als waterbeheerder randvoorwaarden aan de ontwikkelingen in het gebied opdat de waterhuishouding goed blijft functioneren. Met HDSR is overleg gevoerd over de eisen en randvoorwaarden ten aanzien van de waterhuishoudkundige inrichting van het plangebied. Algemene (en harde) eis van het waterschap is dat door de ontwikkeling van een terrein de afvoer van water uit het plangebied via het oppervlaktewater niet mag toenemen. Hiervoor hanteert het HDSR een afvoernorm van 1,5 liter per seconde per hectare. Verder mag het oppervlaktewaterpeil niet vaker dan één maal per tien jaar het maximum peil overstijgen.

De uitbreiding van het verhard oppervlak kan worden gecompenseerd door aanleg van nieuw open water ter grootte van 10% van de toename van het verhard oppervlak. Daarnaast dient voor oppervlaktewater dat wordt ge-

dempt een zelfde grootte aan vervangend oppervlaktewater te worden aangelegd.

Een controle op de optredende peilstijging wordt berekend met het programma GRONAM, waarbij het maximum oppervlaktewater peil maximaal 30 cm mag bedragen (bij situatie 1 keer per 10 jaar).

Daarnaast is het beleid van het waterschap om zoveel mogelijk schoon hemelwater schoon te houden. Dit betekent dat het water van wegoppervlakken moet worden afgevoerd via een verbeterd gescheiden rioolstelsel (of een daarmee qua vuilemissie vergelijkbare voorziening) en dat hemelwater van dakvlakken rechtsreeks naar oppervlaktewater kan worden afgevoerd.

Het waterschap neemt voor de hoofdwatgangen het beheer en onderhoud op zich. Daarbij gelden de volgende eisen:

- er dient een beheer- en onderhoudsstrook in de vorm van een pad aanwezig te zijn (3 meter breed, 5 meter obstakelvrije ruimte);
- watergang maximaal 11 meter bovenbreedte, zodat onderhoud vanaf 1 kant kan worden uitgevoerd (met het oog op de lengte van de grijparm). Bij een bredere watergang is aan beide zijden een onderhoudsstrook nodig.

5.2.3 Peilstijging

De waterpeilen blijven gehandhaafd waarmee wordt voldaan aan de randvoorwaarde van maximaal 30 cm peilstijging bij T=10 jaar.

5.2.4 Functie

De nieuw te graven watergang wordt een hoofdwatgang. Een deel van de (te handhaven) watergang aan de westzijde van het plangebied krijgt eveneens de status hoofdwatgang.

5.2.5 Riolering

Het overtollige regenwater dat van de relatief schone daken en wegen afstroomt wordt afgevoerd naar het omliggende oppervlaktewater. Dit verdient de voorkeur boven de afvoer naar het rioolstel omdat het daarmee voldoet aan de landelijke afspraak om water zoveel mogelijk vast te houden.

In de bestaande watergang tussen de Groes 46 en 67 bevinden zich 2 lozingspunten van het hemelwaterriool van het aangrenzende gebied De Groes.

5.2.6 Ontwatering

Ten behoeve van de drooglegging van de bebouwing wordt het terrein opgehoogd tot een hoogte waarbij de gemiddelde ontwateringsdiepte 90 cm is. Dit houdt een toekomstige maaiveldhoogte van het plangebied in van NAP+1,10 m of hoger.

5.2.7 Aanvullende eisen

Aan een aantal eisen is in dit stadium nog geen invulling gegeven maar zijn wel van belang:

- Het regenwater dat afstroomt van de wegoppervlakken mag niet rechtsreeks op het oppervlaktewater worden geloosd maar dient eerst een voorbehandeling te ondergaan in de vorm van bijvoorbeeld een bermassage. Deze berm passages kunnen worden gerealiseerd in de groenstroken die naast de wegen zijn geprojecteerd.
- Er mogen geen uitlogbare materialen worden toegepast waar die met hemelwater in contact kunnen komen (bijvoorbeeld bij daken, goten en afvoeren).

- Voor het dempen en graven van watergangen is een Keurvergunning van het hoogheemraadschap nodig. Voor het lozen van regenwater op oppervlaktewater is een WVO vergunning nodig.
- Volgens de Keur van het HDSR dient aan ten minste één zijde van een watergang rekening te worden gehouden met een beschermingszone van ten minste 5 meter breed (bij hoofdwatertgangen en secundaire watergangen) dan wel 2 meter breed (bij tertiaire watergangen). Deze beschermingszone dient vrij te zijn van obstakels zoals tuinen, hekwerken en schuren.
- Langs een hoofdwatertgang mag de erfafscheiding niet verder liggen dan de insteek van de watergang.
- Volgens opgave van de gemeente Houten komen op de te dempen watergang aan de zuidoostkant van het plangebied momenteel 2 lozingspunten uit van drainage van de Groes plus de regenwaterafvoer van enkele woningen langs de Jhr. Ramweg. Geadviseerd wordt om de regenwaterafvoer van deze woningen aan te sluiten op het aan te leggen hemelwaterafvoerstelsel van De Groes II. Voor de afvoer van het drainagewater wordt geadviseerd om hiervoor in beide gevallen een afvoerleiding (over een lengte van circa 40 meter) aan te leggen die afvoert op de te verbreden waterloop aan de (zuid)westzijde van het plangebied.
- De te handhaven bestaande watergang aan de noordoostzijde van het plangebied heeft momenteel de status van hoofdwatertgang. Na realisering van de uitbreiding (inclusief de aanleg van een nieuwe hoofdwatertgang aan de noord(oost)zijde) krijgt deze watergang de status van tertiaire watergang. Het onderhoud van een tertiaire watergang berust niet bij het waterschap maar bij de gemeente. De gemeente Houten heeft aangegeven dat langs deze tertiaire watergang geen ruimte beschikbaar is voor aanleg van een beheer- en onderhoudsstrook. Om die reden zal de gemeente het onderhoud van deze watergang vanaf het water (dat wil zeggen varend) uitvoeren. Voor varend onderhoud dient een waterloop te voldoen aan de volgende minimale profielafmetingen: bodembreedte ten minste 0,5 meter en waterdiepte ten minste 1 meter. In combinatie met een taludhelling van 1:1,5 resulteert dit in een minimum vereiste breedte op de waterlijn van 3,50 meter. Omdat de huidige waterloop niet overal voldoet aan deze minimaal vereiste afmetingen, zullen enige herprofileringswerkzaamheden moeten worden uitgevoerd.
- Ter bevordering van de doorstroming in deze watergang wordt geadviseerd om het regenwater van de te bouwen woningen die aan deze watergang grenzen rechtsreeks af te voeren naar deze watergang. Daarnaast zorgt de afvoer van het bestaande lozingspunt van het HWA hoofdriool van de Groes I voor doorstroming in deze watergang.

5.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen

onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1.000 woningen omvat'.

Met onderhavige ontwikkeling worden 'slechts' 72 woningen gerealiseerd. De woningen worden door meer dan twee ontsluitingswegen ontsloten. Door de bescheiden omvang van het plan is een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek derhalve niet noodzakelijk. De verkeersbewegingen die ontstaan door de komst van het dorpshuis staan in schril contrast met de verkeersbewerkingen die 1.000 woningen (bij twee ontsluitingswegen) op zouden roepen.

5.4 Hinderlijke bedrijvigheid

Er zijn geen aspecten met betrekking tot hinderlijke bedrijvigheid aanwezig, die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Het plangebied is niet gelegen binnen de hinderzone van agrarische of industriële bedrijven. Door de beëindiging van het agrarisch bedrijf aan de Jhr. Ramweg 11, nabij het plangebied is de geurhinderdierkringel komen te vervallen.

5.5 Relatie met de Wet geluidhinder

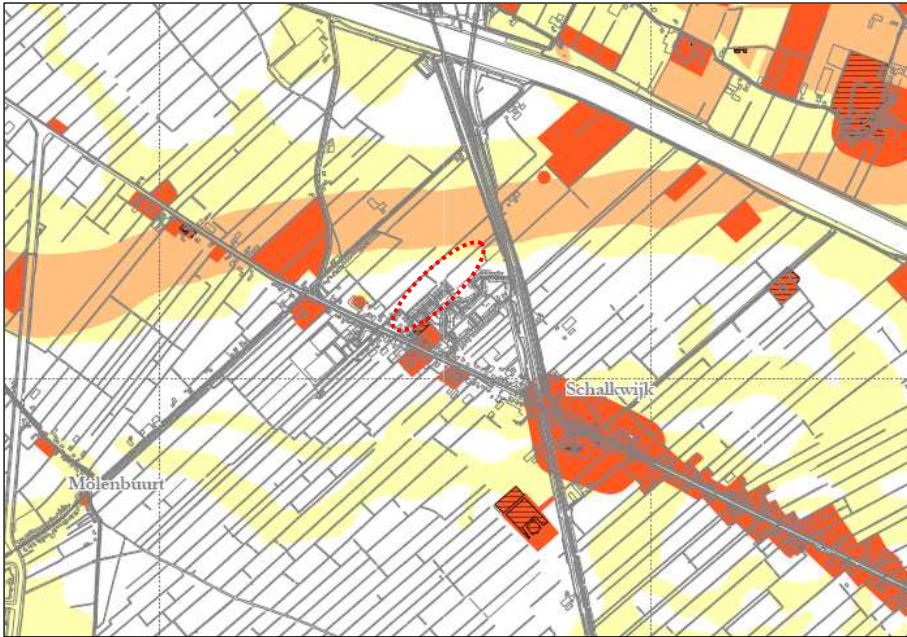
5.5.1 Wegverkeer

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. Alle wegen in de nabijheid van het plangebied zijn opgenomen in een 30 km-zone.

Algemeen geldt dat in het kader van de Wet ruimtelijke ordening aangetoond moet worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De intensiteiten op de aangrenzende wegen zijn zodanig laag, dat er geen belemmeringen ten aanzien van het aspect geluid met betrekking tot het wegverkeer worden voorzien en dat derhalve kan worden gesproken over een goede ruimtelijke ordening.

5.6 Archeologie

Ten behoeve van het aspect archeologie is onderzocht of binnen de locatie archeologische waarden te verwachten zijn. Op basis van de Archeologische Maatregelenkaart van de gemeente Houten is geconstateerd dat het gehele gebied kan worden gekwalificeerd als een gebied met een lage of géén archeologische verwachting. In het kader van het aspect archeologie hoeft dan ook geen nader onderzoek plaats te vinden.



Afbeelding 5: uitsnede Archeologische Maatregelenkaart van de gemeente Houten met een globale aanduiding van het plangebied

5.7 Flora en fauna

Naar aanleiding van de geplande ontwikkeling van de locatie De Groes II te Schalkwijk (gemeente Houten), waarin ook het nieuwe dorps huis wordt gesitueerd, is door Grootjans & De Rooij, Bilthoven een quickscan uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet (kenmerken rapportage: 2007-18, juni 2007).

Voor de quickscan is een veldbezoek afgelegd waarbij gelet is op het voorkomen van beschermde dieren- en/of plantensoorten en of het plangebied geschikt is als biotoop voor beschermde soorten. Aanvullend zijn inventarisatiegegevens gebruikt van de sectie RER van de Provincie Utrecht en een rapport over de actuele en potentiële natuurwaarden in de gemeente Houten (De Boer en Leemans, 2004).

In het onderzoeksgebied komt de beschermde plantensoort Zwanenbloem (*Butomus umbellatus*) voor. Deze soort is echter opgenomen in tabel 1 van de Flora- en faunawet waardoor er in dit geval een algemene vrijstelling geldt. Bovendien is de standplaats van de Zwanenbloem opgenomen in het plan waardoor deze niet bedreigd wordt en/of zal verdwijnen.

In het onderzoeksgebied komen mogelijk een aantal soorten beschermde amfibieën voor. Deze soorten zijn echter opgenomen in de tabel met soorten waarvoor een algemene ontheffing wordt verleend.

In het onderzoeksgebied komen mogelijk een aantal soorten beschermde zoogdieren voor. Ook deze soorten zijn allemaal opgenomen in de tabel met soorten waarvoor een algemene vrijstelling wordt verleend. Het is niet uit te sluiten dat er in het gebied broedvogels voorkomen. Uitvoering van de werkzaamheden buiten de broedperiode (15 maart – 15 juni) voorkomt verstoring van mogelijk aanwezige broedvogels.

Indien aan bovenstaande voorwaarde wordt voldaan, is het voor de realisatie van de herinrichting van het plangebied niet noodzakelijk ontheffingen aan te vragen in het kader van artikel 75 van de Flora- en faunawet.

Er bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen speciale beschermingszones in het kader van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn waarop de geplande activiteiten een mogelijk effect zullen sorteren.

5.8 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Met het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de aanwezigheid van de rioolpersleiding. Op de bovengelegen gronden is geen bebouwing voorzien.

Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten.

6 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling wordt gewerkt aan een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers. In het kader van de Grondexploitatiewet maakt de gemeente Houten (grondeigenaar) in deze vrijwillige overeenkomst afspraken over het verhalen van kosten bij de initiatiefnemers.

7 DE BESTEMMINGEN

7.1 Algemeen

Het onderhavige projectbesluit heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen in het plangebied De Groes II, waarin ook het nieuwe dorps huis Schalkwijk wordt gesitueerd.

Bij het opstellen van het onderhavige projectbesluit is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten en op het gemeentelijk Handboek Digitale Uitwisseling Bestemmingsplannen. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels.

Het onderhavige projectbesluit beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het projectbesluit is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige projectbesluit.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de navolgende bestemmingen voor:

7.2.1 Groen

Binnen deze bestemming is ruimte voor groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Maatschappelijk

De tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn met name bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een dorps huis. Aan de in het dorps huis gevestigde maatschappelijke voorzieningen zijn ook aan die voorzieningen ondergeschikte horeca en een kantoor toegelaten.

De gebouwen moeten worden gerealiseerd in de aangegeven bouwvlakken. Tevens zijn de goot- en bouwhoogte aangegeven. Binnen deze bestemming is geen bijgebouwenregeling opgenomen.

In de specifieke gebruiksregels is de maximale omvang aangegeven van een peuterspeelzaal, een café en een ondergeschikt kantoor.

7.2.3 Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige doeleinden. De komst van het parkeerterrein ten behoeve van het dorps huis is middels een aanduiding veilig gesteld.

Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht.

7.2.4 Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals duikers en voorzieningen voor verkeer en verblijf, zoals verhardingen, bruggen, wegen en paden. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.