

Nota van Zienswijzen(concept)

Ontwerpbestemmingsplan Wickengard
NL.IMRO 0321.0490.Wickengard-OWBP

10 maart 2021

CONCEPT

Inhoudsopgave

INLEIDING	4
Zienswijze 1	5
Samenvatting	5
Reactie gemeente	5
Zienswijze 2	5
Samenvatting	5
Reactie gemeente	6
Zienswijze 3	6
Samenvatting	6
Reactie gemeente	6
Zienswijze 4	7
Samenvatting	7
Reactie gemeente	8
Zienswijze 5	9
Samenvatting	9
Reactie gemeente	10
Zienswijze 6	10
Samenvatting	10
Reactie gemeente	11
Zienswijze 7	11
Samenvatting	11
Reactie gemeente	11
Zienswijze 8	12
Samenvatting	12
Reactie gemeente	13
Zienswijze 9	13
Samenvatting	13
Reactie gemeente	14
Zienswijze 10	14
Samenvatting	14
Reactie gemeente	14
Zienswijze 11	14
Samenvatting	15
Reactie gemeente	15
Zienswijze 12	15
Samenvatting	15
Reactie gemeente	15

Zienswijze 13	15
Samenvatting	15
Reactie gemeente	16
Zienswijze 14	16
Samenvatting	16
Totaaloverzicht aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen	16
Ambtelijke aanpassingen	16
Bijlage	17
Zienswijze 1	17

INLEIDING

Ontwikkelaar Dura Vermeer BV en de eigenaar van de boomgaard hebben de Gemeente Houten gevraagd om medewerking te verlenen aan de realisatie van een woningbouwplan voor 33 woningen. Vanaf 1997 wordt over woningbouw binnen het plangebied gesproken. De realisatie van deze woningen is binnen het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Daarom is bestemmingsplan Wickengard opgesteld en in procedure gebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wickengard' heeft van 16 december 2020 tot en met 10 februari 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode was het voor iedereen mogelijk om mondeling of schriftelijk een zienswijze kenbaar te maken. Er zijn 14 zienswijzen binnen de termijn ingediend. In deze nota worden de zienswijzen beantwoord. Een kopie van de zienswijzen is als bijlage in deze nota opgenomen. De nota is anoniem. In het kader van de AVG is dat verplicht.

Hieronder volgt een overzicht van de ingediende zienswijzen:

1. Initiatiefgroep Betaalbaar Wonen Schalkwijk' [redacted]
2. Prorail B.V. Utrecht.
3. [redacted]
4. [redacted]
5. [redacted]
6. De [redacted]
7. [redacted]
8. [redacted]
9. [redacted]
10. [redacted]
11. [redacted], [redacted] (niet ontvankelijk)
12. [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted].
13. Stichting Natuur van vroeger en Nu.
14. [redacted]

Hieronder staat per zienswijze een samenvatting en de beantwoording van de zienswijze. Tot slot worden alle aanpassingen op het ontwerpbesluit samengevat.

Zienswijze 1

De zienswijze is ontvangen op 29 december 2020. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

Indiener haalt in zijn zienswijze verschillende punten aan, deze zijn hieronder puntsgewijs samengevat en daaronder van een antwoord voorzien.

- 1.1 Indiener vraagt of er mogelijkheden zijn bij Gemeente Houten om te onderzoeken of de acht eengezinswoningen toch betaalbaar te maken voor jonge gezinnen uit Schalkwijk. Indiener vindt dit niet reëel om aan de initiatiefnemer te vragen maar wel aan het college van de gemeente Houten (in de brief punt 3 en 4).
- 1.2 Indiener vraagt om de realisatie van dit plan voortvarend op te pakken na de vaststelling van het bestemmingsplan.
- 1.3 Indiener vraagt om alles in het werk te zetten om alle woningen uit het plan bij mensen uit Schalkwijk terecht te laten komen.

Reactie gemeente

- 1.1 Er is geen gemeentelijke beleid t.a.v. voor financiële ondersteuning van starters op de woningmarkt. De prijzen van woningen worden bepaald door de woningmarkt en de kwaliteit van de woning.
- 1.2 De gemeente werkt mee aan een zo snel mogelijke realisatie, maar is gehouden aan het zorgvuldig uitvoeren van de wettelijke procedures voor o.a. het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen.
- 1.3 Binnen de wetgeving zijn de mogelijkheden voor toewijzing van koopwoningen aan mensen uit Schalkwijk beperkt. Door afspraken te maken met de ontwikkelaar is voorkeur voor mensen uit Schalkwijk te bewerkstelligen.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 2

De zienswijze is ontvangen op 19 januari 2021. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

- 2.1 Indiener is van mening dat het toepassen van dove gevels als maatregel slechts een beperkt deel van het railverkeerslawaai wegneemt. Voor een goed leefklimaat speelt niet alleen het leven in de binnenruimte een rol, maar ook het leven buiten de woningen en/of de ontvangst van railverkeerslawaai op andere gevels van de woning dan de dove gevels. Indiener adviseert om nogmaals kritisch te kijken naar de ligging van deze specifieke woonfuncties en naar "nut en noodzaak" om deze op zeer korte afstand van een spoorlijn te realiseren.

Reactie gemeente

- 2.1 Het beleid is dat wordt meegewerkt aan verhoogde grenswaarden, als door bouwkundige maatregelen het binnen-geluidniveau op de wettelijke 33 dB blijft. In dit geval voldoen de woningen aan het wettelijke binnen-geluidniveau van 33 dB na het toepassen van dove gevels. De woonfuncties dicht bij het spoor zijn conform de wet -en regelgeving. De gemeente zal erop toezien dat de benodigde bouwkundige maatregelen daadwerkelijk worden uitgevoerd.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 3

De zienswijze is ontvangen op 10 januari 2021. De zienswijze is ontvankelijk

Samenvatting

Indiener haalt in zijn zienswijze verschillende punten aan, deze zijn hieronder puntsgewijs samengevat en daaronder van een antwoord voorzien.

- 3.1 De indiener is van mening dat in de eerste hoofdstukken onjuiste en onzinnige informatie is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- 3.2 De afwateringssloot achter de woningen Wickenburghselaan 2a en 2b is op de plankaart gedeeltelijk verkeerd bestemd. De sloot heeft nu een stukje de bestemming 'Wonen'. Dit moet zijn 'Water'.
- 3.3 Indiener maakt zich zorgen om de uitkomst van het indicatief bodemonderzoek. De conclusie is dat de bodem licht verontreinigd is met een diversiteit aan verontreinigde stoffen. Er is niet aangegeven met welke maatregelen dit wordt opgelost. Welke maatregelen zijn noodzakelijk zodat hier gewoond kan worden.
- 3.4 Indiener is van mening dat in het bestemmingsplan geen rekening wordt gehouden met het ophogen van het plangebied. De manier waarop wordt opgehoogd, de kwaliteit van de ophooggrond, de plaats van herkomst, wijze waarop het wordt aangevoerd, op welk moment het wordt aangebracht, etc. Indiener is van mening dat deze informatie bekend moet zijn voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.
- 3.5 Indiener is van mening dat de informatie ontbreekt over de zettingsgevoeligheid van de ondergrond. Een uitwerking hiervan is noodzakelijk bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
- 3.6 Het groenplan ontbreekt als bijlage bij het bestemmingsplan. Er wordt wel verwezen naar dit groenplan in de toelichting.
- 3.7 Binnen het plan ontbreekt een plek voor een speelvoorziening voor kinderen. In overleg met omwonenden was een plek buiten het plangebied hiervoor aangewezen. Hier is nooit meer over gesproken en niet terug te zien in het bestemmingsplan. Er is geen groenplan in het bestemmingsplan opgenomen zodat er geen beeld is van de landschappelijke inpassing.
- 3.8 Indiener is van mening dat er geen onderzoek is gedaan naar de lokale verkeerssituatie waardoor de gemaakte keuzes dramatisch zijn voor de Wickenburghselaan en de Spoorlaan. Voorstel is om de weginfrastructuur aan te passen, zodat de automobilist vanzelfsprekend kiest om via de Spoorlijn in- en uit te rijden. Maak de Spoorlaan autovrij of minimaal eenrichtings- verkeer en ontmoedig het zonder bestemming te rijden van de Wickenburghselaan.

Reactie gemeente

- 3.1. Onduidelijk is op welke informatie gedoeld wordt, zie ook beantwoording 4.18 & 4.19.
- 3.2 Het klopt dat hier een fout op de kaart is opgenomen. De betreffende aanduiding zal worden aangepast naar de bestemming 'Water'.
- 3.3 De conclusie van het bodemonderzoek is dat er geen belemmeringen zijn voor wonen. De kwalificatie 'Industrie' heeft alleen betrekking op het verwerken van overtollige grond op ander locaties.
- 3.4 In de droogleggingseis van het Hoogheemraadschap is het opbollingseffect van grondwater meegerekend. De waterparagraaf is in overleg met HDSR opgesteld. HDSR heeft op dit moment geen opmerkingen op het plan gemaakt. De peilhoogte van het plan is volgens, in overeenstemming met de eis van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.
- 3.5 Het terrein is zeer zettingsgevoelig en de bouwer zal het terrein voorbelasten. In de technische uitwerking wordt dit allemaal berekend en uitgewerkt. De uitwerking daarvan is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Hier zal bij de vergunningverlening op getoetst worden.
- 3.6 Een gedetailleerd groenplan is uitgewerkt waar de locatie van groen en de soorten zijn uitgewerkt. Ook de te herplanten fruitbomen zijn aangegeven. Het gedetailleerde groenplan zal aan de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.
- 3.7 De openbare ruimte in het plan bevat groen waar kinderen kunnen spelen. De initiatiefnemer wil ook graag meewerken aan het omvormen van een ten westen (achter Wickenburghselaan 14-16c) van het plan gelegen braakliggend terrein. Op dit moment is het terrein van Viveste en

in gebruik bij omwonenden. Het terrein is gelegen buiten het plangebied, dus heeft op dit moment geen invloed op het bestemmingsplan.

- 3.8 Zoals aangegeven in de rapporten van Goudappel en De Baan zal het verkeer hoofdzakelijk via de Spoordijk of via de Wickenburghselaan rijden. De Wickenburghselaan biedt daarvoor nog voldoende capaciteit. De Spoordijk wordt met uitwijkplaatsen geschikt gemaakt. De ontsluiting van de nieuwe woningen is zodanig en zal zo gedetailleerd worden dat de verwachting is dat 50% van het nieuwe verkeer via de Spoordijk wordt afgewikkeld. De rest wordt via de Wickenburghselaan en de Spoorlaan afgewikkeld. De capaciteit daarvoor is nog aanwezig. Afsluiten of eenrichtingverkeer is dan niet nodig.

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het plan:

Plankaart: Hier wordt een stukje 'Wonen' bestemd als 'Water', omdat het gelegen is in de sloot achter de woningen Wickenburghselaan 2a en 2b.
Toelichting: Groenplan wordt aan de Toelichting toegevoegd.

Overleg initiatiefnemer met omwonenden:

Inrichting van de speelplek, na overleg met grondeigenaar Viveste.

Zienswijze 4

De zienswijze is ontvangen op 28 januari 2021. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

Indiener haalt in zijn zienswijze verschillende punten aan, deze zijn hieronder puntsgewijs samengevat en daaronder van een antwoord voorzien.

- 4.1 Indiener is van mening dat de bekendmaking en het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig is gedaan en dat dit niet voldoet aan de juridische regels hiervoor. Indiener hoopt dat dit geen consequenties heeft bij het vervolg van de juridische procedure.
- 4.2 De verwijzing naar dove gevels is niet opgenomen op de plankaart. Wel is dit opgenomen in de regels. Hierdoor is geen sprake van goede ruimtelijk ordening.
- 4.3 De stedenbouwkundige onderbouwing voor aansluiting op de omgeving ontbreekt. Motivatie voor de goot- en bouwhoogte is daarmee niet gegeven. Het lijkt een logisch onderbouwing om aansluiting te zoeken bij de omgeving, maar deze analyse ontbreekt volledig.
- 4.4 De omliggende bebouwing is lager, ca. 9 meter. Indiener verzoekt de bouwhoogte van de nieuwe woningen aan te laten sluiten op de omliggende bestaande bebouwing en dus ook een maximale bouwhoogte van 9 meter.
- 4.5 Indiener vraagt om de 10% regeling te schrappen. De bebouwing wordt al forst hoger dan de omliggende bebouwing. De mogelijkheid om 10% hoger te bouwen kan daardoor leiden tot een nog grotere afwijking ten opzichte van de bestaande bebouwing.
- 4.6 Indiener vraagt om de definitie van 'peil' aan te passen. Door het ophogen van het terrein en de ook hogere woningen wordt het verschil met de omgeving ongewenst nog groter.
- 4.7 De indiener is van mening dat het 'speelse effect' van de 2^e kap woningen uit de toelichting niet wordt geregeld in de regels. Hier is een ontheffing opgenomen voor het 'speelse effect'. De globale plansystematiek biedt hierdoor weinig zekerheid dat het plan ook wordt uitgevoerd.
- 4.8 Door de globale planopzet zijn niet alle gemaakte afspraken bij de participatie terug te vinden in het bestemmingsplan. Door te kiezen voor een andere planopzet worden de afspraken inzichtelijk gemaakt en is er meer duidelijkheid voor de omwonenden.
- 4.9 Omdat de Gemeente Houten geen welstandstoets uitvoert, is er voor omwonenden geen mogelijkheid meer om in te spreken op wat er daadwerkelijk wordt gebouwd.

- 4.10 Indiener verzoekt om art. 10.1.2 lid b te laten vervallen. Dit artikel maakt overschrijdingen van het bouwvlak tot 3 meter toe en leidt ertoe dat omwonenden helemaal geen zekerheid meer hebben over het plan.
- 4.11 Indiener verzoekt om de meest zuidelijke vrijstaande woning te laten vervallen. Deze woning ontsiert het gehele plan en is in strijd met de ontstaansgeschiedenis van het landschap. Stedenbouwkundig volledig ongepast.
- 4.12 Mocht de raad besluiten de woning toch te laten staan, dan verzoekt de indiener om deze anders te situeren op het perceel.
- 4.13 Indiener stelt voor om in aansluiting op zijn tuin een speelvoorziening aan te leggen met nog enkele fruitbomen, zodat op deze manier een logische groene afsluiting wordt gecreëerd naar het bestaande woongebied en de herinnering aan de fruitbomen blijft.
- 4.14 Indiener betreurt het dat er geen beeldkwaliteitsplan is opgesteld. Op deze manier is er zonder een welstandstoets geen enkele sturing op de architectonische uitwerking van het plan.
- 4.15 Indiener stelt voor om een voorwaardelijke verplichting op te nemen om op de erfafscheiding van dit perceel duurzame gemetselde erfafscheiding te realiseren in het verlengde van de schuur die op de erfgrans is gesitueerd.
- 4.16 Indiener verzoekt om het bouwvlak grenzend aan zijn perceel 3 meter te verschuiven van de erfgrans af.
- 4.17 Indiener is van mening dat de participatie die heeft plaatsgevonden gedeeltelijk goed is verlopen en dat het plan ook n.a.v. gesprekken met omwonenden is aangepast, maar gedeeltelijk zijn partijen niet tot elkaar gekomen. Op welke punten dit is, is niet terug te lezen in de verslagen. Indiener vraagt of het alsnog mogelijk is om met de initiatiefnemer alsnog een participatieproces te starten.
- 4.18 In de toelichting zijn in paragraaf 2.3 onjuistheden opgenomen. Het transportbedrijf en het aannemersbedrijf aan de Jhr. Ramweg zijn niet meer aanwezig op de genoemde locaties.
- 4.19 In de toelichting is in paragraaf 4.1.1 ingegaan op de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Dit is onjuist volgens de indiener. Het plan moet getoetst worden aan de Nationale Omgevingsvisie (Novi).
- 4.20 De QuickScan Flora en Fauna geeft aan dat een Ransuil is waargenomen in het gebied. Volgens de indiener is niet ingegaan op de effecten van de woningbouwontwikkeling op de ransuil. Hierdoor is het niet duidelijk of er een ontheffing aangevraagd dient te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet.
- 4.21 In de QuickScan wordt aanbevolen te werken met een ecologisch protocol. Indiener vraagt zich af of dit ook gaat gebeuren. Dit kan met een voorwaardelijke verplichting, maar die is niet opgenomen in het bestemmingsplan.
- 4.22 Volgens indiener is de verkeerde versie van de Aeries berekening gebruikt. Hierdoor geven de uitkomsten een vertekend beeld van de situatie.
- 4.23 Indiener is van mening dat de verkeersinfrastructuur onvoldoende de toename van het aantal verkeersbewegingen kan verwerken. Het advies van Goudappel Coffeng en het advies van De Baan komen niet overeen en er wordt niet gemotiveerd waarom men het ene advies prefereert boven het andere advies.
- 4.24 In de toelichting is aangegeven dat een hogere waarde procedure noodzakelijk is. Indiener is van mening dat dit niet vertaald is naar de plankaart.
- 4.25 Indiener is van mening dat het ontwerpbesluit voor de hogere waarden niet ter inzage heeft gelegen tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan.
- 4.26 Indiener twijfelt aan het goede woon- en leefklimaat dat wordt voorgesteld door initiatiefnemer omdat niet voldoende wordt onderbouwd hoe wordt omgegaan met het geluidslawaai van de dichtbijgelegen spoorlijn.
- 4.27 Volgens indiener is er niet voldoende rekening gehouden met de spuitzones zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk. De conclusie, namelijk dat in de nabijheid geen spuitzones aanwezig zijn, is in strijd met het bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk.
- 4.28 Indiener is van mening dat niet voldoende is onderbouwd dat het plan financieel uitvoerbaar is. Het is onduidelijk is of de schade aan omliggende objecten is meegenomen in een belangafweging.

Reactie gemeente

- 4.1 De periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag viel gedeeltelijk tijdens de feestdagen. Daarom is gekozen voor 2 weken langer ter inzage, zodat eenieder voldoende in de gelegenheid was om het plan te bekijken en eventueel een zienswijze kenbaar te maken. In de publicatie stond de termijn vermeld van 16 december 2020 tot en met 10 februari 2021.
Artikel 3.8 lid d WRO zegt dat eenieder kan zijn zienswijze kenbaar maken bij de gemeenteraad. Het klopt dat in de publicatie stond dat u uw zienswijze bij het college kenbaar kon maken, dit is niet juist. De zienswijzen die zijn ontvangen door het college worden allen doorgestuurd naar de raad. De raad besluit uiteindelijk over de beantwoording van de zienswijzen. Er gelden geen procedurele consequenties voor deze fout.
- 4.2 Indiener heeft gelijk, de dove gevels zijn niet op de plankaart aangegeven. Dit wordt naar aanleiding van deze zienswijze alsnog gedaan.
- 4.3 Voor de bouwhoogte is aansluiting gezocht in de omgeving in het aantal bouwlagen; 2 bouwlagen en een kap. Door de jaren heen zijn de eisen in het Bouwbesluit verhoogd voor bijvoorbeeld de hoogte van de binnenruimte of de materialen zoals isolatiewaarden, waardoor de totale bouwhoogte hoger uitkomt.
- 4.4 Een bouwhoogte van 9 meter betekent met de huidige eisen uit het Bouwbesluit dat er maximaal 2 bouwlagen gebouwd kunnen worden. De stedenbouwkundige is van mening dat het ruimtelijk beter aansluit bij de omgeving om 2 bouwlagen met een kap te realiseren.
- 4.5 De bedoeling van de zogenaamde 10%-regeling is om noodzakelijke maar beperkte afwijkingen te kunnen vergunnen. De regeling in een standaard/algemene regeling in bestemmingsplannen. Deze blijft gehandhaafd in het plan. Om de omwonenden meer zekerheid te geven is het afwijkingspercentage verlaagd van 10% naar 5%.
- 4.6 De weg in het plan komt op 1,05 meter boven N.A.P. Dat is ca. 20 cm hoger dan de Wickenburghselaan en 20 cm lager dan Jhr. Ramweg. De woningpeilen komen op 1.20 meter boven N.A.P. het huidige maaiveld is ca. 0.8 meter boven N.A.P. Het peil sluit daarmee aan op de omgeving.
- 4.7 Het speelse effect van de verspringing geldt voor het bouwvlak van 7 woningen (2¹ kap en/of vrijstaand). In de regels is het mogelijk gemaakt dat alle gevels in een andere voorgevelrooilijn liggen met een verspringing van 1,7 meter. Lid 2 van dit artikel maakt het mogelijk dat een blok van 2 woningen (2¹-kap) in één lijn geplaatst kan worden. De andere 2¹-kap blokken staan in een andere voorgevelrooilijn. Hierdoor ontstaat een speels effect. Het is dus mogelijk om per woning een verspringing te realiseren of per blok van 2 ¹-kap woningen. Het is niet mogelijk om meerdere blokken in dezelfde rooilijn te plaatsen.
- 4.8 De plaats van de woningen, het aantal woningen, de soort woning (vrijstaand, gestapeld, etc.), de goot- en bouwhoogte zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Alle relevante afspraken die gemaakt zijn tijdens de participatiemomenten voor de planologische regeling zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Niet alle afspraken zijn planologisch relevant. Dit wil niet zeggen dat deze afspraken niet worden nagekomen; ze kunnen alleen niet geregeld worden in het bestemmingsplan.
- 4.9 De Gemeente Houten heeft in 2011 gekozen om de welstandscommissie af te schaffen. Ook is er geen welstandsnota waaraan getoetst kan worden. Bij nieuwbouwplannen is de ruimtelijke kwaliteit voldoende verankerd in het bestemmingsplan. Aan par.3 van de toelichting is een paragraaf beeldkwaliteit toegevoegd.
- 4.10 Om gebruik te kunnen maken van de regeling in artikel 10.1.2 onder b moet een technische onderbouwing worden gegeven waarom niet binnen de genoemde grenzen gebouwd kan worden. Het is niet mogelijk om de woning 'zomaar' 3 meter op te schuiven, hiervoor moet de noodzaak worden aangetoond. Deze algemene regeling blijft gehandhaafd in het bestemmingsplan.
- 4.11 De vrijstaande woning vormt de afsluiting van de zichtlijn. Dit is ruimtelijk passend binnen de structuur van het plan. De woning is onderdeel van het totale plan en wordt niet geschrapt.
- 4.12 De initiatiefnemer kan eventueel nog nadenken over de definitieve uitwerking van de woning. De planologische situatie leggen we nu vast in het bestemmingsplan.
- 4.13 Tussen het uit te geven en te bebouwen terrein is geen ruimte beschikbaar voor een overgangszone met fruitbomen. Daarvoor zouden te bouwen woningen geschrapt moeten worden. Alle geplande woningen zijn noodzakelijk om het plan financieel haalbaar te maken.

- 4.14 Zie beantwoording 4.9
- 4.15 In het bestemmingsplan wordt niets geregeld over de daadwerkelijke plaatsing van een erfafscheiding. In het bestemmingsplan wordt alleen geregeld dat als er een erfafscheiding komt dat de erfafscheiding maximaal 2 meter hoog mag bedragen achter de voorgevelrooilijn en maximaal 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn. De daadwerkelijke uitvoering van de erfafscheiding kunnen door bewoners/grondeigenaren onderling gemaakt worden.
- 4.16 Het bouwvlak grenst aan het perceel, maar het hoofdgebouw mag niet tot op de perceelgrens worden gebouwd. Artikel 6.2.1 lid i onder 3 zegt dat het hoofdgebouw aan tenminste 1 zijde minimaal 3 meter van de erfgrans moet blijven. Een 2^e-kap woning staat aan 1 kant op de perceelgrens, dus de woning moet aan de andere perceelgrens een minimale afstand van 3 meter houden. De regeling blijft zoals hij is opgenomen.
- 4.17 Initiatiefnemer heeft een participatieproces georganiseerd volgens de richtlijnen van de Gemeente Houten. Hiervan zijn verslagen gemaakt. Hiermee is voldaan aan de eisen die daaraan worden gesteld.
- 4.18 De toelichting wordt aangepast op dit punt.
- 4.19 De toelichting wordt aangepast op dit punt.
- 4.20 Aan de QuickScan Flora en Fauna is een nuancering van deze uitspraak toegevoegd. Met het opstellen en uitvoeren van een ecologisch werkplan wordt verstoring van beschermde vogels in betreffende wilg tot een minimum teruggebracht. Door het tijdelijke karakter van de verstoring is altijd een ontheffing Wet Natuurbescherming mogelijk en is het plan uitvoerbaar.
- 4.21 De initiatiefnemer heeft het op zich genomen om te werken volgens een ecologisch werkprotocol in het kader van de Wet natuurbescherming. Om te voorkomen dat de initiatiefnemer de Wet Overtreedt maakt deze het ecologisch werkprotocol. Dit heeft hij ook schriftelijk bevestigd en het is dus niet nodig om dit als voorwaarde op te nemen.
- 4.22 Dit klopt. Een geactualiseerde Aeries berekening is gemaakt. Ook hieruit blijkt dat dit geen belemmering is voor het vaststellen van het bestemmingsplan.
- 4.23 Het advies van Goudappel Coffeng geeft aan dat kan worden volstaan met uitwijkplaatsen. Dit wordt onderschreven door het een tweede verkeersadvies van Bureau De Baan. In het plan is dus gekozen voor de aanleg van uitwijkplaatsen.
- 4.24 De dove gevels zijn nog niet aangegeven op de plankaart. Dit wordt aangepast.
- 4.25 Het college zal alsnog een Ontwerp -besluit Hogere Waarden geluidhinder nemen en dit ter inzage leggen. Het besluit zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan door het college genomen zijn.
- 4.26 Zie beantwoording zienswijze 2. Met het uitvoeren van de dove gevels en het besluit hogere waarde voldoen de woningen aan de eisen die daarvoor gelden. Het is daarom niet noodzakelijk om een geluidsscherm te plaatsen.
- 4.27 Op dit moment zijn er in de directe omgeving (minder dan 50 meter) geen fruitboomgaarden aanwezig. Nieuw aan te planten fruitboomgaarden moeten op een minimale afstand van gevoelige functies, zoals woningen worden aangelegd. In beroepsprocedures m.b.t. spuitzone's hanteert de Raad van State in principe een minimale afstand van 50 meter. Met onderzoek en afschermende maatregelen kan aangetoond worden of de afstand kleiner kan zijn Nieuwe boomgaarden worden dus altijd op voldoende afstand aangeplant.
- 4.28 De gemeente is verplicht om het kostenverhaal anderszins te verzekeren als er geen exploitatieplan wordt vastgesteld. In dit geval heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierin is o.a. opgenomen dat de eventuele planschade wordt doorgelegd naar de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is hiermee akkoord gegaan. Het risico op planschade ligt dus in zijn geheel bij de initiatiefnemer. Een planschade risicoanalyse is nooit een stuk dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. De initiatiefnemer heeft zich zorgvuldig voorbereid en laten adviseren hierover. Voor de gemeente is het plan financieel uitvoerbaar nu de risico's bij de initiatiefnemer liggen.

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het plan:

- Plankaart: - Op de plankaart worden de dove gevels nog aangegeven.
- Toelichting: - Paragraaf 2.3 aanpassen, de genoemde bedrijven zijn hier niet meer aanwezig.

- Paragraaf 4.1.1 ingegaan op de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Dit is onjuist. Het plan moet getoetst worden aan de Nationale omgevingsvisie (Novi).
- Hoofdstuk 3, paragraaf “Beeldkwaliteit” toegevoegd.
- Hoofdstuk 3: Gedetailleerd groenplan toegevoegd
- Bijlagen:
 - Bijlage 7: Memo Steenuil toegevoegd
 - Bijlage 10: nieuwe Aeries-berekening toegevoegd.

Zienswijze 5

De zienswijze is ontvangen op 1 februari 2021. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

Indiener van de zienswijze is niet tegen het bouwen van woningen op de Wickenggaard, maar heeft wel bedenkingen tegen de manier waarop de herinrichting is uitgewerkt. Zij vindt het belangrijk om het groene karakter van de perenboomgaard te behouden. De petitie hiervoor is meer dan 450 keer getekend.

- 5.1 Indiener vraagt de gemeente om een integrale visie te maken voor de ruimtelijke ontwikkeling op het Eiland van Schalkwijk, binnen en buiten de rode contour. De uitnodigingsplanologie moet worden afgeschaft of moet worden geëvalueerd.
- 5.2 Indiener is van mening dat er voor het plan geen goede verkeersafwikkeling is bedacht. De Spoordijk is erg smal voor veel verkeer en dit is voor een uitvalsweg geen goede oplossing.
- 5.3 De perenboomgaard vormt samen met de Spoorlaan en het Griendbosje een uniek natuurgebiedje binnen de kern van Schalkwijk. Indiener is van mening dat eerst een integraal plan gemaakt moet worden voor Schalkwijk voordat dit prachtige stukje groen verdwijnt.
- 5.4 Indiener wijst erop dat een biodiversiteitstoets moet plaatsvinden om de waarde van de flora en fauna in de boomgaard te bepalen.
- 5.5 Indiener is van mening dat het niet realistisch is om oude bomen te verplanten of overpoten. De bomen kunnen in het huidige planontwerp grotendeels gehandhaafd blijven langs de slootkant. Wel is bescherming van de bomen tijdens de bouw noodzakelijk.
- 5.6 Wat de indiener wel wil is een goed onderbouwd integraal plan voor Schalkwijk (5.1), betaalbare woningen voor Schalkwijkers, goede verkeersafwikkeling en voldoende parkeergelegenheid en behoud van een prachtig gebied rond de Spoorlaan en groen dorpsgezicht, natuur, goede speel- en recreatiemogelijkheden.
- 5.7 Indiener wil dat in het bestemmingsplan huizenprijzen met een prijspeil van 2021 worden genoemd en niet van 2018. Dit geeft een vertekend beeld. De vraag is of de woningen wel echt betaalbaar zijn voor de starters.
- 5.8 Indiener wil voorafgaand aan de bouw een bouwexploot regelen zodat eventuele schade onder verantwoordelijkheid valt van de initiatiefnemer.
- 5.9 Indiener is van mening dat de initiatiefnemer niet voldoende draagvlak voor het plan heeft gecreëerd. Afspraken zijn niet nagekomen en niet alle omwonenden zijn benaderd in het voortraject.
- 5.10 Indiener ontvangt graag een werkprotocol dat naar aanleiding van de quickscan naar flora en fauna is voorgesteld. Ook extra informatie over het kappen van de bomen in de wintermaanden en het verplaatsen van de aanwezige dieren in het gebied ontvangt de indiener graag.
- 5.11 Indiener houdt de gemeente aansprakelijk voor het gevolg van de nieuwe doorgang van De Griend naar de Wickenggaard via een fietsbrug. Het is niet de bedoeling dat dit een nieuwe sluiptweg gaat worden.
- 5.12 Indiener vraagt zich af of er rekening is gehouden met het uithalen van de sloot vanaf de zijde van de boomgaard. Vanuit de andere kant is er niet voldoende ruimte aanwezig.
- 5.13 Indiener stelt dat collectieve investeringen en voorzieningen plan overstijgend doorgetrokken moeten worden om de klimaatdoelstellingen te behalen. Hierbij moeten ook de woningen aan de Wickenburghselaan, Jhr. Ramweg en De Griend meegenomen worden.

- 5.14 Indiener is van mening dat op kosten van de bouwer een onderhoudsbeurt noodzakelijk is aan de bomenrand voordat de bouw start.
- 5.15 Het gebied rond de Wickenggaard is oorspronkelijk agrarisch. De huidige omwonenden hebben dit geprobeerd in stand te houden door een fruittuin/voedselbos en het houden van enkele dieren. Het mag geen gevolg hebben voor de dieren als de nieuwe bewoners hier over gaan klagen.
- 5.16 De indiener stelt de gemeente aansprakelijk voor evt. wateroverlast door het ophogen van het plangebied en daarbij onvoldoende rekening houdend met waterberging.
- 5.17 De indiener zal de kosten die hij maakt om hun privacy te behouden op de initiatiefnemer verhalen.

Reactie gemeente

- 5.1 Op dit moment is het bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk het meest actuele beleid voor het Eiland van Schalkwijk. Het bestemmingsplan is vastgesteld in augustus 2017. In de loop van 2021 zal de Omgevingswet van kracht worden en de provincie zal in april 2021 de Provinciale Omgevingsvisie met afwegingskader vaststellen. De gemeente zal voor haar grondgebied en ook dat van Schalkwijk een omgevingsvisie moeten opstellen. De uitnodigingsplanologie is door de rekenkamercommissie van de gemeenteraad geëvalueerd en de bevindingen zullen worden meegenomen in de nieuwe Omgevingsvisie Gemeente Houten.
- 5.2 De rapporten van Goudappel Coffeng en De Baan geven beide aan dat het verkeer via de Spoordijk Wickenburghselaan en Spoorlaan afgewikkeld kan worden. Als de wachttijden oplopen bij de spoorwegovergang zullen mensen automatisch voor de route De Trip kiezen om naar Houten te rijden.
- 5.3 Zie antwoord 5.1. Uit de verschillende onderzoeken die in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd blijkt dat de perenboomgaard geen bijzondere cultuurhistorische of landschappelijke waarde heeft, waardoor het bewaard moet blijven. Gezien de ligging binnen de rode contour zijn er dus mogelijkheden voor een eigenaar om met een initiatief te komen. Het betreft een particulier terrein en er is geen gemeentebestuur en geen budget waarbinnen het terrein kan worden aangekocht en omgevormd tot een groen en recreatief terrein.
- 5.4 De QuickScan is de wettelijke toets voor de Wet Natuurbescherming. Deze kent geen biodiversiteitstoets. De opmerking in het Groen en biodiversiteitsbeleid heeft betrekking op voorzieningen (nestkasten, beplanting enz.) te treffen aan de nieuwe woningen waarmee getracht zal worden de biodiversiteit van het plan te vergroten.
- 5.5 Het plangebied moet grotendeels opgehoogd en voorbelast worden i.v.m. de slechte draagkracht van het terrein. Initiatiefnemer gaat proberen om een aantal van de bomen handhaven. In hoeverre dit lukt is onzeker. Het betreft hier de 17 oudste fruitbomen. Deze staan te dicht op de nieuwe weg en zullen verplant moeten worden. In het groenplan is uitgegaan van nieuwe bomen langs de waterkant maar met de aanpassingsmogelijkheid om een aantal van de bestaande bomen te behouden. Daarnaast probeert de initiatiefnemer ook elders in het plan bestaande fruitbomen te behouden, deze staan in het uitgewerkte groenplan weergegeven. Het verplanten zal zorgvuldig gebeuren zodat de kans dat de bomen weer aanslaan zo groot mogelijk is. Te handhaven bomen binnen het plan zullen met bescherming worden voorzien.
- 5.6 Zie ook beantwoording van punt 5.1 De nieuwe Omgevingsvisie biedt de kansen voor beleidswijzigingen op RO gebied. De omgevingsvisie heeft een participatie traject. Echter, op dit moment moet de Gemeente Houten het huidige beleid met uitnodigingsplanologie uitvoeren en daar maakt de initiatiefnemer gebruik van.
- 5.7 De initiatiefnemer is uiteindelijk verantwoordelijk voor de prijzen van de woningen en ook de voor communicatie van de prijzen bij verkoop. Voor de planologische regeling is het niet noodzakelijk om de verkoopprijzen te weten. De woningverdeling op basis van de woonvisie tussen de verschillende segmenten van woningen, (sociaal, midden of duur) gaat over een bandbreedte in prijs, maar niet over de exacte prijs.
- 5.8 De bouw van de woningen mag geen schade aanbrengen aan de omliggende woningen en/of openbare ruimte. De initiatiefnemer is hiervoor verantwoordelijk. Hij zal voorafgaand aan de werkzaamheden een nulmeting doen, zodat achteraf bepaald kan worden of er schade is ontstaan door de werkzaamheden. Dit is geen onderdeel van de planologische regeling.

- 5.9 De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de participatie en het creëren van draagvlak voor het plan. Hiervoor heeft de initiatiefnemer de leidraad van de Gemeente Houten gebruikt.
- 5.10 De QuickScan is zorgvuldig uitgevoerd. De opsteller heeft een nuancering aangebracht. Uit de resultaten blijkt dat er geen aanwezigheid is van vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen binnen de planlocatie. De steenuil is mogelijk aanwezig in de holle treurwilg, De wilg blijft behouden. De initiatiefnemer zal een ecologisch werkprotocol maken zodat verstoring tot een minimum beperkt blijft. Als het onverhoopt toch nodig is, zal door het tijdelijke karakter, altijd een ontheffing verleend worden i.h.k.v. de wet natuurbescherming.
- 5.11 De fietsbrug wordt opgeleverd nadat de woningen zijn opgeleverd. Met borden en een afzetpaal wordt aangegeven dat dit een fietsbrug is en verboden voor auto's.
- 5.12 De watergang wordt eigendom van de gemeente. Het onderhoud is dus ook voor de gemeente. Op dit moment kunnen we nog niet aangeven wie bij de gemeente daarvoor verantwoordelijk is. Voor vragen hierover kunt u t.z.t. altijd contact opnemen met de gemeente Houten.
- 5.13 De nieuwe woningen krijgen allemaal individuele energie- en infiltratievoorzieningen op eigen terrein. Op dit moment is (nog) geen sprake van collectieve voorzieningen.
- 5.14 Het plangebied betreft het gebied van de perenboomgaard. Het Griendbos valt buiten het plangebied. Ook is het Griendbos van een andere eigenaar, die zelf verantwoordelijk is voor het onderhoud.
- 5.15 Huisdieren mag iedereen houden. Verder is het toegestaan om bepaalde dieren hobbymatig te houden. Als het houden van dieren bedrijfsmatig is, dan gelden daar strengere regels voor. Zolang voldaan wordt aan de regels die gelden, is er niets aan de hand. Voor alle bewoners gelden dezelfde regels.
- 5.16 Het plan mag geen wateroverlast veroorzaken voor de omgeving en daarom wordt de sloot verbreed. Het waterpeil blijft hierdoor gelijk.
- 5.17 Het inrichtingsplan dient nog technisch te worden uitgewerkt (o.a. t.a.v. straatverlichting). Initiatiefnemer zal t.z.t. hier met over omwonenden in contact treden.

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het plan:

Zienswijze 6

De zienswijze is ontvangen op 9 februari 2021. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

- 6.1 Indiener maakt zich zorgen over het feit dat zij de schuur niet mogen verhogen, maar dat de Initiatiefnemer wel een woning mag bouwen die fors hoger is dan de schuur.
- 6.2 Het nieuwe plan is een behoorlijke inbreuk op de privacy van de indiener. De afstand tot de nieuwe woning is 3 meter achter de schuur. Het uitzicht over de perenboomgaard verandert met de nieuwe woningen. Door het hoogteverschil met de schuur krijgt indiener inkijk in de tuin.
- 6.3 Door de ophoging van het plangebied wordt het hoogteverschil tussen de woning en de nieuwe woningen nog hoger en is er nog meer aantasting van de privacy.
- 6.4 Door de ophoging van het plangebied is het vermoeden van de indiener dat zijn huis als eerste last heeft van opwellend grondwater.
- 6.5 Tot op heden heeft indiener nog geen reactie ontvangen van initiatiefnemer over de oplossingen die zijn bedacht voor de verwachte wateroverlast op de Jhr. Ramweg. Als er daadwerkelijk wateroverlast plaatsvindt zal de indiener de gemeente en de initiatiefnemer hiervoor aansprakelijk stellen.
- 6.6 De verwachting is dat nieuwe burens zullen klagen over geluidsoverlast in de schuur van de indiener. De indiener houdt van knutselen aan machines en tractoren in de schuur. Dit brengt evt. geluid met zich mee. Omdat de nieuwe woning op zeer korte afstand komt te staan van de schuur, wil de indiener hier geen problemen mee krijgen.
- 6.7 Indiener stelt voor om een brandgang te realiseren achter de schuur, zodat zij onderhoud kunnen plegen aan deze gevel van de schuur.

- 6.8 Indiener mist een speelplek voor kinderen die hier komen wonen en stel voor om de vrije kavel te gebruiken voor een speelplek. Een heroverweging over de invulling van de vrije kavel lijkt genoodzaakt ook gezien de discussie in het dorp over het dorpse karakter van Schalkwijk.

Reactie gemeente

- 6.1 Een schuur is een bijgebouw/bijbehorend bouwwerk en een woning is hoofdgebouw. De regels voor hoofdgebouwen zijn anders dan voor bijgebouwen. In dit geval mag het bijgebouw, de schuur, een goothoogte van 3,2 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter bedragen. Het bouwplan van de initiatiefnemer in de perenboomgaard verandert daar niets aan.
- 6.2 De woning grenzend aan het perceel mag gebouwd worden met maximaal een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 8,5 meter. De woning valt ruimtelijk gezien weg achter het bijgebouw van de indiener. Als de indiener van mening bent dat hij planschade ondervindt van het bouwplan, dan kan hij daarvoor een verzoek om planschade indienen bij de Gemeente Houten.
- 6.3 Zie beantwoording 4.6.
- 6.4 Het plan mag geen wateroverlast veroorzaken voor de omgeving. Daarom wordt de sloot verbreed. Het waterpeil blijft hierdoor gelijk. De initiatiefnemer is verantwoordelijk dat er geen overlast wordt veroorzaakt door de bouw van de nieuwe woningen.
- 6.5 De realisatie van het plan mag geen wateroverlast veroorzaken bij de omliggende percelen. Initiatiefnemer zal in overleg met indieners noodzakelijke maatregelen bespreken.
- 6.6 Hobbymatig knutselen aan tractoren en machines is geen probleem, zolang wordt voldaan aan de regels en geluidsnormen die daarvoor gelden. Deze regels gelden voor alle bewoners. Wanneer er bedrijfsmatig gewerkt wordt aan machines en tractoren dan gelden er andere regels en kan het zijn dat er een vergunning nodig is, die niet verleend kan worden i.v.m. afstanden tot geluidsgevoelige objecten. Op grond van de huidige planologische situatie is het niet toegestaan om bedrijfsmatige activiteiten uit te voeren, dus zijn er geen problemen te verwachten.
- 6.7 Het burennrecht voorziet in het recht om vanaf een belendend perceel onderhoud uit te voeren aan een eigendom. Een achterpad wordt meestal toegepast wanneer een tuin op geen enkele andere manier ontsloten kan worden. In dit geval is dat niet aan de orde. Er wordt dus geen achterpad ingepast in het plan.

- 6.8 Zie beantwoording 3.7

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 7

De zienswijze is ontvangen op 9 februari 2021. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

- 7.1 Indiener is van mening dat het plan tot stand is gekomen met oude niet meer actuele beleidskeuzes die op dit moment niet meer kunnen voldoen aan de wensen van tegenwoordige tijd. Een heroverweging of men op deze plek wil bouwen is volgens de indiener een noodzaak.
- 7.2 Indiener is van mening dat de bewonersparticipatie niet voldoende heeft plaatsgevonden.
- 7.3 De burger heeft recht op open, eerlijk en transparante besluitvorming. Daar is volgens de indiener bij dit project geen sprake van geweest.
- 7.4 Indiener stelt voor om het besluitvormingsproces opnieuw te doen.
- 7.5 Indiener maakt zich ernstig zorgen over het verdwijnen van het hoogwaardige groen (perenboomgaard) in het Schalwijk. De aantasting hiervan kan niet meer worden teruggedraaid, dus dit is het moment om op basis van de juiste onderbouwing een keuze daarvoor te maken.

Reactie gemeente

- 7.1 Zie beantwoording 5.1
- 7.2 Zie beantwoording 4.17

- 7.3. De gemeenteraad is bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen. Het college bereidt een dergelijk voorstel voor. Dat is in dit geval ook gedaan. Het college heeft het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. De gemeenteraad ontvangt alle zienswijzen en zal een definitief besluit nemen. Zolang de raad het bestemmingsplan niet vaststelt, blijft de bestemming agrarisch.
- 7.4. Op dit moment heeft er nog geen besluitvorming plaats gevonden bij de raad. Op het moment dat het bestemmingsplan aan de raad wordt aangeboden ter vaststelling start het besluitvormingsproces voor de raad. Het heeft op dit moment nog geen toegevoegde waarde om dat opnieuw te doen.
- 7.5. Uit de onderzoeken bijgevoegd bij het bestemmingsplan blijkt dat de perenboomgaard geen hoogwaardig cultuurhistorisch stuk natuur is. Het is een productieboomgaard geweest, om zoveel mogelijk peren te produceren. Gezien de ligging binnen de kern van Schalkwijk zijn er mogelijkheden om een dergelijke agrarische bedrijfsactiviteit te beëindigen en om te vormen naar een andere functie.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 8

De zienswijze is ontvangen op 1 februari 2021. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

- 8.1 Indiener geeft aan dat het participatieproces niet goed is verlopen en dat niet duidelijk is wat de inbreng van de omwonenden is geweest en wat de initiatiefnemer heeft gedaan met de opmerkingen van de omwonenden. De gesprekken van 27 maart en 8 mei 2020 ontbreken in het overzicht.
- 8.2 Indiener is in gesprek geweest met de initiatiefnemer. De woning naast zijn perceel is in hoogte verlaagd, maar indiener is nog steeds niet blij met een woning zo dicht op zijn perceel in verband met verminderde privacy en schaduwwerking in o.a. de groentetuin.
- 8.3 Indiener verzoekt om het bestemmingsplan concreter te maken. Met dit globale bestemmingsplan weten ze nog steeds niet waar ze aan toe zijn.
- 8.4 Indiener vraagt om art 10.1.2 b te schrappen (10%-regeling). Hiermee ontstaat nog meer onzekerheid en kan de woning nog dichter op hun woning komen.
- 8.5 Indiener vraagt zich af waarom er niet gestuurd wordt op beeldkwaliteit. Het Beeldkwaliteitsplan ontbreekt.
- 8.6 Een groot bezwaar heeft indiener tegen de vrijstaande woning/kavel. Deze woning past in zijn geheel niet binnen de verkaveling. De verkaveling gaat uit van de ontstaansgeschiedenis van het landschap. Deze kavel blokkeert juist deze lijn in het landschap.
- 8.7 Indiener ziet zijn privacy in de achtertuin verdwijnen door de direct aangrenzende zij-tuin van de nieuwe woning. Ook vraagt indiener zich af of hij nog onderhoud kan plegen aan de achterkant van zijn carport, gelegen op de perceelgrens.
- 8.8 Indiener verzoekt om de vrijstaande woning te laten vervallen. Uit het woningbehoefte-onderzoek is gebleken dat hier al voldoende aanbod voor is.
- 8.9 Indiener is van mening dat de bouwhoogte van de nieuwe woningen niet strookt met de hoogte van de bestaande omliggende woningen. Nergens in het plan is gemotiveerd waarom wordt afgeweken van de bestaande hoogte van de omliggende bebouwing. Aanvullend hierop verzoekt indienen om art. 10.1.2 a uit het plan te halen zodat de hoogte niet nog hoger kan worden.
- 8.10 Indiener vraagt zich af waarom het gehele plangebied wordt opgehoogd waardoor de woningen nog hoger lijken.

- 8.11 Wat zijn de te verwachten effecten van het ophogen van de waterhuishouding. Indiener vreest overlast op zijn perceel door de lagere ligging.
- 8.12 Indiener verwacht dat de waarde van zijn woning zal dalen. In het bestemmingsplan is niet gemotiveerd hoe dit belang zich verhoudt tot de vrijstaande woning aansluitend aan de woning van indiener.
- 8.13 Indiener geeft aan dat niet is opgenomen in het bestemmingsplan wat de effecten zijn van de woningbouw op de aanwezige ransuil. Ondanks dat zijn verblijfplaats in stand wordt gehouden, wordt zijn leefgebied flink aangetast.
- 8.14 In het bestemmingsplan is aangegeven dat het niet duidelijk is of een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk is en of een dergelijke vergunning verleend kan worden. Dit betekent volgens indiener dat het plan niet uitvoerbaar is.

Reactie gemeente

- 8.1 De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de participatie en het creëren van draagvlak voor het plan. Hiervoor heeft de initiatiefnemer de leidraad van de Gemeente Houten gebruikt. De gesprekken die ontbreken in het overzicht worden toegevoegd.
- 8.2. De woning is stedenbouwkundig passend beoordeeld door onze stedenbouwkundige daarnaast is het niet mogelijk de woning uit het plan te halen want deze nodig om het plan financieel haalbaar te maken.
- 8.3: Zie beantwoording 4.8
- 8.4 Zie beantwoording 4.5
- 8.5 Zie beantwoording 4.9
- 8.6 Zie beantwoording 4.11
- 8.7 Zie beantwoording 6.7
- 8.8 Zie beantwoording 8.2
- 8.9 Zie beantwoording 3.7
- 8.10 Zie ook beantwoording 4.4 en 4.6
- 8.11 Zie beantwoording 6.4
- 8.12 Zie beantwoording 4.28
- 8.13 Zie beantwoording 4.20

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan:

De missende gesprekken aan overzicht van de bijeenkomsten met omwonenden toevoegen: 27 maart en 8 mei ontbreken.

Zienswijze 9

De zienswijze is ontvangen op 9 februari 2021. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

Indiener heeft geen bezwaar tegen woningbouw, gezien de grote woningnood in het land, maar men maakt wel bezwaar tegen lukraak alles volbouwen zonder visie en zonder plan.

- 9.1 Indiener is blij dat de gemeente Houten veel belang hecht aan groen en duurzaamheid. De indiener begrijpt daarom niet dat zij met dit plan een prachtige, groene en historische plek met meer dan 1500 bomen gaat bebouwen met woningen en wil hier graag duidelijkheid over.
- 9.2 Indiener wil graag duidelijkheid over de 17 monumentale bomen die bespaard blijven. Het is onduidelijk is hoe dit gaat gebeuren en wie daarop toe ziet. Indiener verwacht dat de bomen het niet overleven als ze worden verplaatst.
- 9.3 De boomgaard functioneert als spons, waardoor de omgeving geen last heeft van te veel of te weinig water. Door het weghalen van de boomgaard ontstaat problemen. Indiener vraagt zich af hoe dit wordt opgelost.
- 9.4 Indiener heeft bezwaar tegen de conclusies uit de volgende rapporten: QuickScan ecologie en kwalitatieve beoordeling perenboomgaard.

- 9.5 Er moet volgens indiener nog een biodiversiteitstoets gedaan worden.
- 9.6 Indiener geeft aan dat de uitnodigingsplanologie afschaft dient te worden. Dit is achterhaald beleid.
- 9.7 Indiener vraagt de raad om goed te kijken naar de mogelijkheid om de rode contour te verplaatsen, dit moet volgens de indiener mogelijk zijn als de Gemeente Houten een goede toekomstvisie heeft. Er zijn andere plekken waar minder schade wordt aangericht aan de natuur en het groen dan bij de Perenboomgaard.
- 9.8 Indiener vraagt om samen met de bewoners eerst een doordachte visie te maken en daarna pas over te gaan tot bouwen.
- 9.9 Indiener is van mening dat er geen goede oplossing is gevonden voor de verkeersafwikkeling rond het plangebied. Al het verkeer moet over het smalle weggetje van de Spoordijk, dit is geen goede oplossing voor een uitvalsweg uit de kern naar het dorp.

Reactie gemeente

- 9.1 Zie beantwoording 5.3.
- 9.2 Zie beantwoording 5.5.
- 9.3 Zie beantwoording 5.16
- 9.4 Zie beantwoording 7.5 daarbij komt dat de onderzoeken door deskundige bureaus zijn uitgevoerd die zich aan vaste protocollen moeten houden. De informatie wordt de betrouwbaar geacht.
- 9.5 Zie beantwoording 5.4.
- 9.6 Op dit moment wordt geen nieuw integraal beleid of integrale visie gemaakt. In het kader van het vigerende beleid werkt de Gemeente Houten met uitnodigingsplanologie en daar heeft de initiatiefnemer gebruik van gemaakt.
- 9.7 Zie beantwoording 5.1.
- 9.8 Zie beantwoording 5.1.
- 9.9 Zie beantwoording 5.2

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 10

De zienswijze is ontvangen op 10 februari 2021. De zienswijze is ontvankelijk

Samenvatting

- 10.1 Indiener maakt bezwaar tegen het overgangsrecht bouwwerken artikel 11 .1 a ter preventie Van nog meer calamiteiten. Rioleringen /waterafvoer hoort bij de supervisie van de gemeente (zie D kaart van verantwoordelijkheden)
- 10.2: Indiener vraagt waarom wordt het rapport van Boomtotaalzorg geaccepteerd er is geen objectieve waarneming gedaan.
- 10 .3 Indiener stelt dat de verkeersafwikkeling problematisch blijft
- 10.4 Indiener stelt dat het rooien van de boomgaard is in strijd met de Structuurvisie Eiland van Schalkwijk en komt niet tegemoet aan rust , natuur, groen en recreatie.
- 10.5 Indiener stelt dat er kans is op chronische schade en wateroverlast.
- 10.6 Indiener Stelt dat het extra verkeer op de Spoorlaan gevaar oplevert voor fietsers en wandelaars. Ook als ten oosten van Wickengard nog een tweede bouwplan wordt gerealiseerd. De spoordijk is te smal voor het extra verkeer.
- 10.7 Indiener stelt dat door eenrichtingverkeer in te stellen het verkeer over de bestaande wegen veilig afgewikkeld kan worden.
- 10.8 Indiener stelt dat het rooien van de boomgaard in strijd is met de groene ambitie van

Houten.

- 10.9 Indiener stelt dat het plan in strijd is met de kernwaarden van de Spoorlaan.
- 10.10 Indiener stelt dat met het verdwijnen van de boomgaard recreatiemogelijkheid dichtbij de woningen in Schalkwijk verdwijnt.
- 10.11 Indiener verzoekt de gemeente de Uitnodigingsplanologie verlaten.
- 10.12 Indiener dringt aan op maximale afvoer van regenwater via wadi en watergang.
Indiener stelt dat het bouwplan de waterhuishouding verslechtert, omdat tuinen van de Wickenburghselaan erg laag liggen zal het voorgestelde afwateroplossing niet werken en het waterpeil van de watergangen verlaagd moet worden.
- 10.13 Indiener stelt dat de verlichting in het plan wilde dieren zal verstoren en verdrijven.
- 10.14 Indiener stelt dat het plan in strijd is met de dubbelbestemming Waarde Landschap 2.
- 10.15 Indiener stelt dat de 17 oude fruit bomen in de boomgaard op lijst bomen bijzonder waarden horen te staan.
- 10.16 Indiener stelt dat het doel van de rode contour niet is het volbouwen van het gebied binnen de rode contour.

Reactie gemeente

- 10.1 : Alle openbare waterafvoer en rioolvoorzieningen komen na aanleg in eigendom en beheer van de gemeente. De aangelegde voorzieningen behoeven de goedkeuring van de gemeente.
- 10.2 : Boomtotaalzorg werkt veel voor de gemeente en is eigendom van de broer van de grondeigenaar. Voor een onpartijdig oordeel is daarom heeft een tweede bureau ook een beoordeling van de bomen gedaan. Zij kwamen tot dezelfde conclusie: De fruitbomen horen niet op de lijst Bomen Bijzondere waarden.
- 10.3 Zie beantwoording 5.2
- 10.4 Zie beantwoording 5.1 en 5.3
- 10.5 Zie beantwoording 5.16
- 10.6 Zie beantwoording 5.2
- 10.7 Zie beantwoording 5.2
- 10.8 Met de aanleg van de extra uitwijkplaatsen aan de spoordijk is het niet nodig om eenrichtingverkeer in te stellen. Zie ook beantwoording 5.2.
- 10.9 Zie beantwoording 5.3.
- 10.10 De boomgaard is niet vrij toegankelijk waardoor zijn recreatieve waarde beperkt is. Het groen van de openbare ruimte biedt wel de mogelijkheid om die vrij te betreden en te gebruiken.
- 10.11 Zie beantwoording 9.6
- 10.12 Zie beantwoording 5.16
- 10.13 De openbare ruimte moet verlicht worden i.v.m. (sociale) veiligheid. Alle openbare verlichting is gericht op de verharding waarvoor het bedoeld is. Zo wordt lichthinder voor mens en dier zo veel mogelijk beperkt. Tevens gaat de initiatiefnemer verder in overleg met omwonenden i.v.m. de technische uitwerking van o.a. straatverlichting
- 10.14 Het plan is in strijd met de geldende bestemmingen “Agrarisch” en “Waarde Landschap 2. Daarom moet er een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld, hierin is onderbouwd waarom deze afwijking verantwoord is.
- 10.15 De betreffende bomen zijn onderzocht en voldoen niet aan de criteria die gelden voor de lijst Bomen Bijzondere Waarde. Ze kunnen dus ook niet opgenomen worden.
- 10.16 Zie beantwoording 5.1

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 11

De zienswijze is ontvangen op 9 februari 2021. De zienswijze is niet ontvankelijk.

Samenvatting

- 11.1 Indiener vindt het jammer dat de boomgaard verdwijnt. Dit heeft de indiener duidelijk gemaakt aan de hand van een tekening van huilende dieren.

Reactie gemeente

- 11.1 Een zienswijze moet schriftelijk of mondeling worden ingediend en een tekening is dus niet ontvankelijk als formele Zienswijze. De tekening zal wel ter informatie aan de gemeenteraad worden gestuurd.

Zienswijze 12

De zienswijze is ontvangen op 10 februari 2021. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

- 12.1 Indiener van de zienswijze wijst erop dat er geen toets is gedaan naar de biodiversiteit in het gebied. De raad heeft onlangs besloten dat bij ieder voorstel een dergelijke toets moet worden toegevoegd. Indiener heeft al een voorstel gedaan voor een dergelijk onderzoek. Gezien de uitkomsten hiervan is het belang van de indiener om de boomgaard te behouden en niet vol te bouwen.
- 12.2 Indiener geeft aan dat er op 25 januari 2021 is er een onderzoek gedaan door Stichting Taxon en daaruit blijkt dat er 210 soorten insecten in de boomgaard en het omliggende water voorkomen en dat door beheer de boomgaard kan een verblijfplaats en foerageerplek worden voor nog veel meer insecten.
- 12.3 Indiener stelt dat als de boomgaard verdwijnt er een waardevol ecologisch cluster, verloren gaat die ook fungeert als waterberging. Het versterkt ook de leefbaarheid en heeft een toekomst met mogelijkheden voor recreatie en/of als voedselbos.
- 12.4 Er kan gebouwd worden in de Grote Driehoek.

Reactie gemeente

- 12.1 Raadbesluit 'Groen en Biodiversiteit' (nr. 55-2020), geeft niet aan dat er biodiversiteitstoets gedaan moet worden maar dat er een Groen en Biodiversiteit paragraaf in elk raadvorstel moet staan. Deze paragraaf staat in het raadvorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Wickengard. De quickscan Flora en fauna wijst niet uit dat er beschermde dieren in het geding zijn en de fruitbomen staan niet op de lijst bomen bijzondere waarden. Dit staat de bouw van woningen dus niet in de weg.
Er zal gebouwd worden aan de hand van een ecologisch werkprotocol en de aanwijzingen voor Natuurlijk bouwen zullen worden meegenomen.
- 12.2 Dat er 210 soorten insecten gevonden zijn is redelijk bijzonder. Er is echter geen sprake van beschermde soorten die de woningbouw onmogelijk maken. Wel is het onderzoek aanleiding om te onderzoeken hoe insectensoorten teruggebracht kunnen worden in het nieuwe plan. Dit zal meegenomen worden met het natuur-inclusief bouwen.
- 12.3 Zie beantwoording 5.3
- 12.4 Zie beantwoording 5.1

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 13

De zienswijze is ontvangen op 10 februari 2021. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

- 13.1 Dit is één van de laatste locaties waar binnen het bebouwde gebied van Schalkwijk gebouwd mag worden volgens de Gemeente Houten. Als reden daarvoor wordt gegeven dat dit te maken heeft met de zgn. rode contour zoals de provincie die heeft bepaald. Daarmee doet de gemeente het voorkomen alsof de boomgaard ‘een van de laatste locaties’ is en gaat ervan uit dat bij de Provincie geen bereidheid zou bestaan om vervangende, nieuwe bouwlocaties te vergunnen. De indiener is ervan overtuigd dat de provincie de rode contour best wil aanpassen als de gemeente een evenwichtige toekomstvisie maakt voor woningbouw op het Eiland. Indiener stelt dan ook voor om eerste een dergelijke toekomstvisie te maken.
- 13.2 Indiener ziet meer mogelijkheden in woningbouw achter de Wiese. Hier zijn meer mogelijkheden en de groene boomgaard kan daardoor behouden blijven.
- 13.3 Indiener is het niet eens met het rapport van bureau Quercus. Het toetst aan verouderd beleid.
- 13.4 Indiener wijst er op dat de boomgaard belangrijke milieu, landschappelijke en ecologische waarden heeft. Ook verwijst zij naar het wetenschappelijk onderzoek dat is uitgevoerd in de boomgaard naar biodiversiteit. Dit is verwoord in het rapport van stichting Taxon.
- 13.5 Indiener geeft aan dat het denken over grondbezit moet veranderen en dat er een verantwoordelijkheid is richting de gemeenschap waarin de grond ligt.

Reactie gemeente

- 13.1 Zie beantwoording 5.1
- 13.2 Zie beantwoording 5.1
- 13.3 Zowel het rapport van boomtotaalzorg als dat van Quercus zijn gebaseerd op het geldende bomen beleid en de geldende criteria van de lijst Bomen Bijzondere Waarde. Alleen een beleidswijziging kan een andere uitkomst bewerkstelligen.
- 13.4 Uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd volgens vastgestelde protocollen blijkt dat de milieu, landschappelijke en ecologische waarden zodanig zijn dat zij de woningbouw niet in de weg staan. Zie ook beantwoording 12.2.
- 13.5 In de procedure van het bestemmingsplan wordt altijd een afweging gemaakt tussen het individuele belang en het publieke belang. Onderdeel daarvan is de participatie die plaatsvindt rondom dit project. Vervolgens beslist de gemeenteraad welk belang het zwaarst weegt. Hierin wordt ook de verantwoordelijkheid richting de gemeenschap meegewogen.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 14

De zienswijze is ontvangen op 10 februari 2021. De zienswijze is ontvankelijk

Samenvatting

- 14.1 In het verleden zijn verwachtingen gewekt door de gemeente over mogelijkheden voor woningbouw op deze locatie.
- 14.2 Er is rekening gehouden met wensen van omwonenden.
- 14.3 Behoud van de boomgaard is niet mogelijk. Deze is niet te exploiteren en zal worden gerooid. Behoud van de boomgaard is dus geen argument tegen realisatie van het plan Wickengard
- 14.4 Het plan is een goede toevoeging aan het woningaanbod van Schalkwijk, de beeldkwaliteit, en duurzaamheid.

Reactie gemeente

- 14.1 Het klopt dat de grondeigenaar al vanaf 1997 in gesprek is met de gemeente over woningbouw op het perceel van de boomgaard. Plannen die voldoen aan de wettelijke regels en het provinciaal en gemeentelijk beleid worden beoordeeld en als het kan aan de gemeenteraad voorgelegd. Wickenggaard voldoet aan de gestelde criteria en wordt in juni aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd.
- 14.2 Klopt, gesprekken met omwonenden hebben wijzigingen in het plan opgeleverd, nl:
- Wijziging van twee- naar eenzijdige bebouwing langs een woonstraat.
 - Wijziging ontsluiting van Spoorlaan naar Wickenburghselaan.
 - Rijwoningen toegevoegd ten koste van twee-onder-een-kapwoningen.
 - Nieuw achterpad met waterafvoer achterzijde Wickenburghselaan.
 - Wijziging positionering en omvang woning nabij Jhr.Ramweg 28a,
 - Herplanten van een aantal fruitbomen en adoptie door bewoners.
- 14.3 Het staat de grondeigenaar vrij de bomen te rooien, ze staan niet op de lijst Bomen Bijzondere Waarden. Onderzoek heeft uitgewezen dat de boomgaard weinig natuurlijke of cultuurhistorische waarde heeft.
- 14.5 Het woonprogramma is afgestemd op het meest recente woonbehoefte onderzoek. Het plan bevat meer dan 30% woningen voor starters en senioren. Met de voorgestelde maatregelen rond natuur en duurzaamheid draagt het plan bij aan de duurzaamheidsdoelen van de gemeente.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

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

Totaaloverzicht aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

- Plankaart:
- Hier wordt een stukje 'wonen' bestemd als 'water', omdat het gelegen is in de sloot achter de woningen Wickenburghselaan 2a en 2b
 - op de plankaart worden de dove gevels nog aangegeven.
 - bouwblok aanduiding achter Jhr. Ramweg 26 wordt aangepast.
- Toelichting:
- Paragraaf 2.3 aanpassen, de genoemde bedrijven zijn hier niet meer aanwezig.
 - Paragraaf 4.1.1 ingegaan op de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Dit is onjuist. Het plan moet getoetst worden aan de Nationale omgevingsvisie (Novi).
 - Hoofdstuk 3: Gedetailleerd groenplan wordt aan toelichting toegevoegd.
 - Hoofdstuk 3: Paragraaf "beeldkwaliteit" toevoegen
 - Hoofdstuk 3: toevoegen dat er natuur inclusief gebouwd wordt en dat er met een Ecologisch werkprotocol wordt gewerkt.
- Regels
- paragraaf 10.1.2. Afwijkingsregels bevoegd gezag: percentage lid a. en b wordt teruggebracht van 10% naar 5%.
- Bijlage
- Bijlage 5: QuickScan Flora en Fauna, aanvullen met Bijlage 6: Memo Steenuil
 - Bijlage 6 Groenplan toegevoegd
 - Bijlage 7: Memo Steenuil toegevoegd
 - Bijlage 8: berekening vervangen door een nieuwe Aeriusberekening.
 - Bijlage 17: Reacties Inloopbijeenkomst Wickengaard 20 maart 2019
 - Bijlage 18: Notitie vragen RTG 8 oktober 2019
 - Bijlage 19: Notitie participatie en onderzoek december 2020

Initiatiefnemer gaat verder in overleg met omwonenden i.v.m. de technische uitwerking van o.a. straatverlichting, beplanting, evt. inrichting speelplek

Bijlage

Zienswijze 1 t/m 14

CONCEPT

