

Villa Kakelkers

Ruimtelijke Onderbouwing

Ruimtelijke Onderbouwing



Zienswijze op het 'Bestemmingsplan
Eiland van Schalkwijk' d.d. 2014-07-03.

AANGAANDE:

Villa Kakelkers

Kersenboomgaard De Trip

Schalkwijk

17 Juli 2014

Auteur:

S. van Jaarsveld

Opdrachtgever:

J.C. Uytewaal

Trip 2, Schalkwijk

06 50280692

Voorwoord

De 'Structuurvisie Eiland van Schalkwijk' d.d. 22 december 2011 beschrijft het ruimtelijke beleid van het buitengebied van de gemeente Houten, maar drukt haar bewoners ook op het hart mee te denken over mogelijke ontwikkelingen en particuliere initiatieven. Hierbij staat de transitie van agrarische functies naar natuur en recreatiedoeleinden centraal.

In het verlengde van deze visie is door de heer J.C. Uytewaal 'Villa Kakelkers' gerealiseerd in de kersenboomgaard aan de Trip te Schalkwijk (Omgevingsvergunning UV11281 d.d. 16 januari 2012). Dit rustpunt verwelkomt inmiddels al enkele jaren de recreanten en bewoners van het Eiland van Schalkwijk.

Dit document beschrijft het initiatief van de heer J.C. Uytewaal voor de functieverbreding van 'Villa Kakelkers' en dient als zienswijze op het 'Bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk' d.d. 3 juli 2014. Wij verzoeken u deze te beoordelen en mee te nemen bij vaststelling van het 'Bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk'.

Aanvulling d.d. 1 augustus 2015:

Inmiddels is 'Villa Kakelkers' in het bezit van de kinderen van de heer J.C. Uytewaal en is de naam gewijzigd in 'Kersentuin'.



Inhoudsopgave

1	INLEIDING		4.5	Geluid	23
1.1	Aanleiding	4	4.6	Externe veiligheid	24
1.2	Ligging projectgebied	5	4.7	Ecologie	25
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6	4.8	Archeologie	26
1.4	Leeswijzer	7	4.9	Verkeer	27
			4.10	Parkeren	
2	GEBIEDS- EN PROJECTBESCHRIJVING		4.10.1	Aanleiding	28
2.1	Beschrijving projectgebied	9	4.10.2	Parkeerzone	29
	2.1.1 Omgeving	9	4.10.3	Structuur	30
	2.1.2 Huidige situatie	10	4.10.4	Parkeeroplossing	31
2.2	Beschrijving project	11	4.10.5	Situatietekening	32
	2.2.1 Omgeving	11			
	2.2.2 Project	12	5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
3	BELEIDSKADER		6	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	35
3.1	Rijksbeleid	14			
3.2	Provinciaal beleid	15			
3.3	Gemeentelijk beleid	16	7	SLOT	37
4	TOETS AAN WET- EN REGELGEVING				
4.1	Bodem	19			
4.2	Water	20			
4.3	Milieuzonering	21			
4.4	Luchtkwaliteit	22			

1. Inleiding

1.1 Aanleiding



Al enkele jaren functioneert de kersenboomgaard aan de Trip in Schalkwijk als pleisterplaats/rustpunt voor recreanten. Fietsers en wandelaars op het Eiland van Schalkwijk kunnen gebruikmaken van deze faciliteit.

Bij de bewoners van het Eiland van Schalkwijk bestaat de wens om ook kleinschalige besloten activiteiten in de boomgaard te organiseren, zoals workshops en familiefeestjes. Deze activiteiten genereren een beperkt aantal bezoekers, mede omdat de capaciteit van het paviljoen gering is.

Een belangrijke drijfveer voor deze aanvullende activiteiten is het verlengen van het gebruikseizoen. Buiten het zomerseizoen (en met name buiten de kersentijd) verwelkomt de boomgaard veel minder bezoekers. In deze luwe periodes is er wel ruimte om op andere wijze mensen in contact te brengen met de boomgaard en zijn streekproducten.

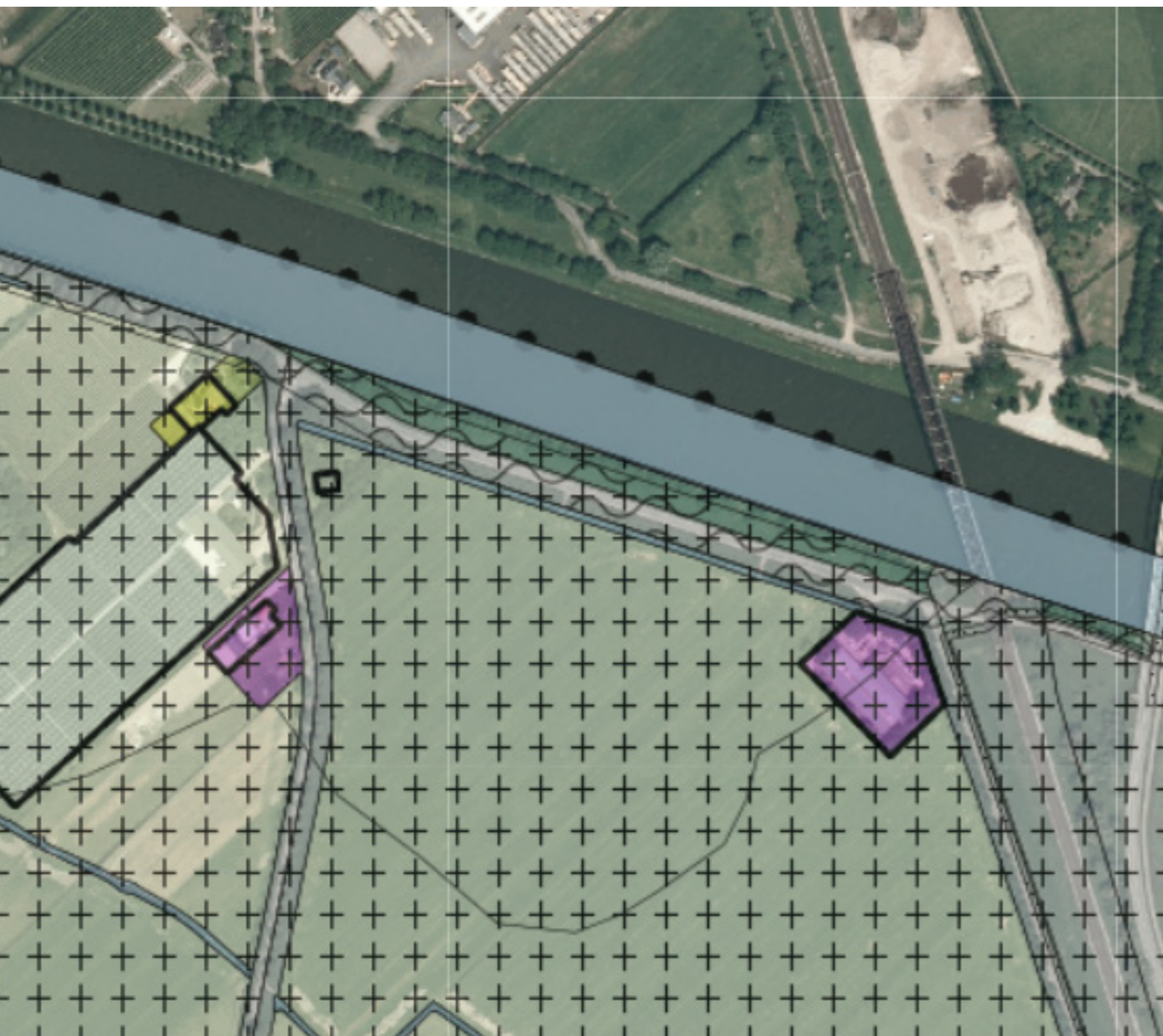
1.2 Ligging projectgebied



De kleinschalige accommodatie is gelegen in de kersenboomgaard aan de Trip. Deze boomgaard bevindt zich in de hoek van de kruising tussen de Trip en de Kanaaldijk, te Schalkwijk.

Deze boomgaard, inclusief de kleine accommodatie, is eigendom van de heer J.C. Uytewaal.

1.3 Vigerend bestemmingsplan



De vigerende regelgeving wordt gevormd door de 'Beheersverordening Buitengebied en Schonauwenseweg' d.d. 23 Mei 2013.

In paragraaf 1.3 wordt het volgende gesteld: Momenteel zijn de nieuwe bestemmingsplannen 'Buitengebied 't Goy en omgeving' en 'Eiland van Schalkwijk' in voorbereiding, die op termijn ieder de planologische regeling van een deel van het verordeningengebied overnemen.

De planvorming voor de kersenboomgaard aan de Trip speelt in op deze ontwikkelingen en is een reactie/zienswijze op het genoemde bestemmingsplan in voorbereiding Eiland van Schalkwijk d.d. 3 Juli 2014.

Kaart: bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk (bron: <http://0321.roview.net>)

1.4 Leeswijzer



In het volgende hoofdstuk worden het projectgebied en het project beschreven. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het van belang geachte Europese, rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een toets aan relevante wet- en regelgeving op het gebied van bodem, water, milieuzonering, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, ecologie, archeologie en verkeer. Hierbij wordt ook de parkeervoorziening toegelicht. In de laatste twee hoofdstukken wordt ingegaan op economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke aanvaardbaarheid.

2. Gebieds- en Projectbeschrijving

2.1 Beschrijving projectgebied

2.1.1 Omgeving

De boomgaard bevindt zich in de hoek van de kruising van de Trip en de Kanaaldijk-zuid. Aan de noordzijde ligt het Amsterdam-Rijnkanaal (zie ook paragraaf 1.2). Aan de westzijde bevindt zich enige bebouwing (bedrijfslocatie biologische kasteler R. van Dijk), terwijl er aan de zuid-oostzijde slechts polderlandschap te vinden is.

De locatie bevindt zich aan de uiterste noordzijde van het Eiland van Schalkwijk (zie ook paragraaf 1.3).





2.1.2 Huidige situatie

De driehoekige hoogstamboomgaard is een plek met aantrekkingskracht voor de lokale en regionale recreant. In het kader van de beleidsvorming rondom het Eiland van Schalkwijk en de stimulering van particuliere initiatieven is door de heer J.C. Uytewaal een accommodatie ('Villa Kakelkers' gedoopt) gerealiseerd dat als rustpunt/pleisterplaats fungeert en daarmee een bijdrage levert aan de implementatie/realisatie van de beleidsvisie van de gemeente Houten. (Omgevingsvergunning UV11281 d.d. 16 januari 2012). Dit rustpunt met kleinschalige horeca en verkoop van streekproducten verwelkomt inmiddels al enkele jaren de recreanten en bewoners van het Eiland van Schalkwijk.

2.2 Beschrijving project

2.2.1 Omgeving

De verbreding van het type activiteiten zal geen fysieke veranderingen veroorzaken aan de omgeving. Slechts enkele parkeerplekken zullen op eigen terrein (in de boomgaard) worden ingevoegd en via de bestaande ontsluiting benaderd worden (zie paragraaf 4.10).





2.2.2 Project

Het voorstel behelst een verbreding van activiteiten die plaats kunnen vinden op de locatie, aanvullend aan de huidige verkoop van streekproducten. De boomgaard en accommodatie zelf blijven fysiek ongewijzigd. Het gaat hierbij om kleinschalige besloten evenementen, die passen bij de beperkte capaciteit van de accommodatie, zoals:

Vergaderingen, Workshops en Cursussen

Tot rust komen in de natuur, natuurbeleving, gezonde levensstijl, eerlijk voedsel en streekproducten zijn belangrijke thema's in de huidige samenleving. Diverse kleinschalige bijeenkomsten rondom deze thema's passen goed in de boomgaard en de boomgaardbeleving is hierbij van meerwaarde.

Familiefeestjes

Verjaardagen en kindereestjes, bijv. met barbecue.

Maatschappelijke activiteiten

O.a. schoolklas-uitjes met een educatief karakter, (kinderen komen op de fiets) en dagbesteding voor mensen met een verstandelijke beperking. Dit wordt gezamenlijk met de gemeente verder uitgewerkt.

De capaciteit van Villa Kakelkers is maximaal 30 personen. Alle binnenactiviteiten zullen dus nooit dit aantal kunnen overschrijden. Deze binnenactiviteiten zijn het hele jaar door mogelijk.

In de zomerperiode, als het weer het toelaat, kan er ook gebruik gemaakt worden van de boomgaard zelf. De totale (gezamenlijke binnen- en buiten-)capaciteit komt dan neer op ongeveer 75 personen. Hierbij wordt de boomgaard slechts voor een klein deel belast (direct rondom het gebouw). Deze piekaantallen zullen sporadisch voorkomen.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte d.d. 13 maart 2012 is van kracht. Het Rijk beschrijft een beleid waarbij zij meer overlaat aan provincies en gemeenten. Minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

3.2 Provinciaal beleid

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) d.d. 4 februari 2013 zijn van kracht.

In deze plannen wordt het belang van de ontwikkeling van de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de provincie benoemd. Concreet wordt ingezet op de volgende pijlers:

- a. een duurzame leefomgeving;
- b. vitale dorpen en steden;
- c. landelijk gebied met kwaliteit.

Het initiatief 'Villa Kakelkers' voorziet in het behouden van landelijke kwaliteit, het toevoegen van vitaliteit aan het dorp en toevoegen van kwaliteit voor de recreanten en bewoners. Het project sluit dus aan bij het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk Beleid



Structuurvisie Eiland van Schalkwijk d.d. 22 december 2011. Dit plan beschrijft de visie het buitengebied nadrukkelijker als een recreatieve zone te profileren. Het gebied functioneert als een voorziening voor de bewoners van Houten en de hele regio. Om deze visie in de breedte te kunnen realiseren staat de gemeente open voor particuliere initiatieven en daarbij behorende functietransities.

De structuurvisie Eiland van Schalkwijk beschrijft o.a. recreatief gebruik als een voorname doelstelling. De huidige/gerealiseerde recreatiemogelijkheden liggen geconcentreerd rond de Lek en bevinden zich dus uit het zicht en op grote afstand van Houten (woonkern).

Voor het realiseren van de doelstellingen is het van groot belang dat er een recreatief netwerk komt van kleinschalige functies dat de recreant de mogelijkheid geeft van punt naar punt te navigeren. De boomgaard speelt door zijn centrale ligging een rol in het versterken van de koppeling tussen Houten en het buitengebied en zodanig de recreanten 'verder de polder in te brengen'.

Strategische visie Houten 2015 d.d. 27 mei 2003.

Deze visieschetsteenbeeld van de ontwikkelingsrichting en formuleert vier doelstellingen: uitgaan & ontspannen, elkaar kennen & inspireren, prettig wonen & leven en betrokken besturen.

Ruimtelijke Visie Houten 2015 d.d. 26 april 2005.

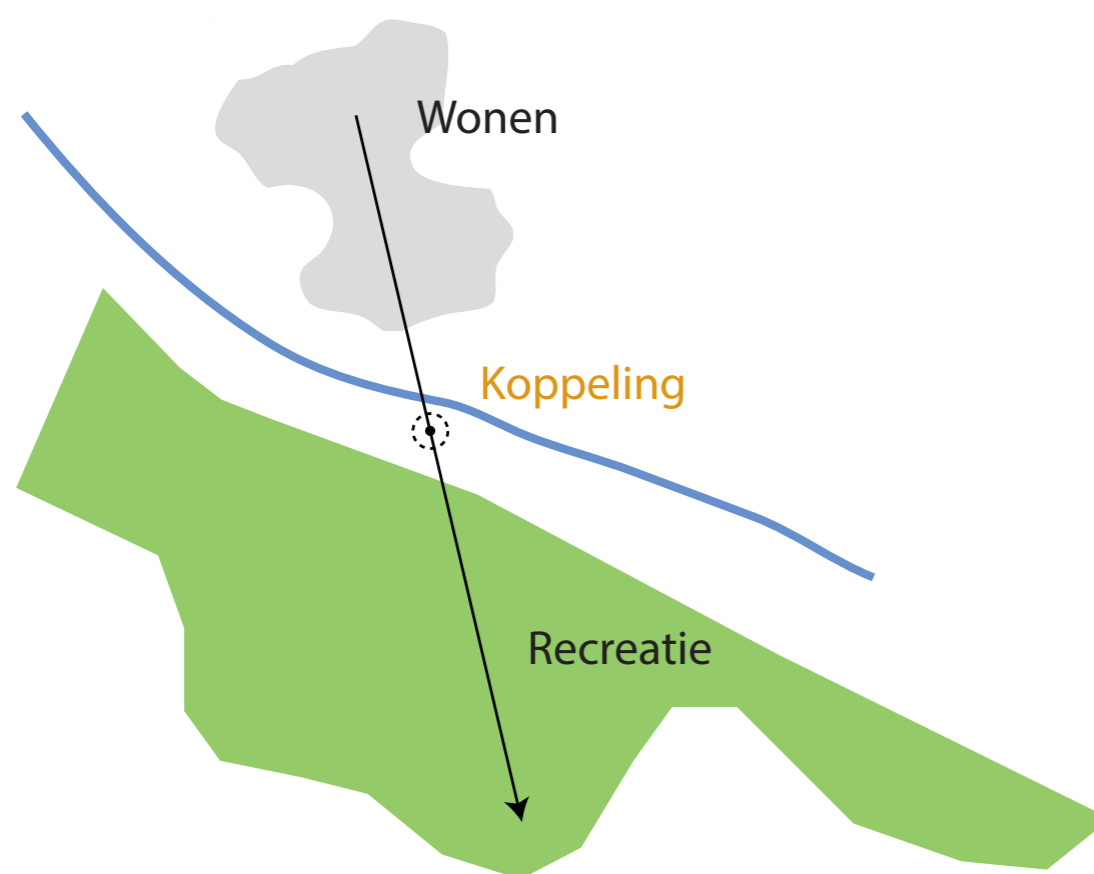
Dit plan is een verdere uitwerking van de Strategische visie Houten 2015 en beschrijft de doelstelling van een 'vitaal platteland': Het recreatief medegebruik van het landelijk gebied is matig ontwikkeld. Geambieerd wordt het landelijk gebied toegankelijker te maken voor extensieve recreatie.'

Visie recreatie en toerisme

In deze visie wordt aangegeven dat de gemeente zich faciliterend wil opstellen ten opzichte van nieuwe initiatiefnemers. Het wordt gezien als een goede vorm van plattelandontwikkeling.

Nota parkeernormen

De gewenste extensieve recreatieve initiatieven op het Eiland van Schalkwijk mogen slechts een beperkte verkeersantrekkende werking genereren. Daarnaast dient het parkeren op eigen terrein plaats te vinden.



Uitvoeringsnotitie Integraal Horecabeleid d.d. april 2008 en aanvullend Horeca; ontwerp nieuw locatiebeleid d.d. 16 Juli 2013. 'Villa Kakelkers' valt met zijn verkoop van streekproducten reeds enkele jaren onder de categorie lichte horeca (1a. winkelondersteunende horeca).

Categorie 1 wordt lichte horeca genoemd, omdat de horeca-activiteiten overdag en 's avonds plaats vinden, verder omdat er slechts van een geringe geluidsbelasting sprake is en omdat het hoofddoel niet is gericht op het schenken van alcoholhoudende dranken.

Daarnaast wordt o.a. het volgende actiepoint wordt geformuleerd: Kleinschalige ontwikkeling van horeca met recreatief of toeristisch oogmerk mogelijk maken in de kleine kernen, door faciliterende ondersteuning bij nieuwe aanvragen.

Onderhavig initiatief behelst slechts de toevoeging van kleinschalige besloten (niet openbare) evenementen en valt dus niet onder het horecabeleid.

Het initiatief 'Villa Kakelkers' valt binnen de door de gemeente geformuleerde doelstellingen (samengevat op voorgaande pagina's) en helpt deze ook te realiseren.

Het project sluit dus aan bij het gemeentelijk beleid.

4. Toets aan wet en regelgeving

4.1 Bodem

Er worden geen ingrepen gedaan in de bodem. Wel worden er houtsnippers toegevoegd ter markering van parkeerplaatsen. Zie voor toelichting 4.2.

4.2 Water

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR).

De aanleg van de parkeerplaatsen (zie 4.10) heeft geen nadelige invloed op de waterberging van de bodem, omdat er gebruik gemaakt wordt van houtsnippers i.p.v. verharding. Deze houtsnippers zijn zowel water- als luchtdoorlatend en hebben geen negatieve invloed op infiltratie-capaciteit van de bodem en zijn gesteldheid in algemene zin. Vervanging van gras naar houtsnippers genereert juist een positief effect op het bodemvoedselweb/bodembioologische activiteit.

Kortom, er vindt geen oppervlakteverharding plaats en de bestaande waterhuishouding zal niet worden gewijzigd. Een nader onderzoek wordt aldus als overbodig beschouwd.

4.3 Milieuzonering

Ten aanzien van dit project is geen milieuzonering (bepaald a.d.h.v. Lijst van Bedrijfsactiviteiten) van toepassing. Een nader onderzoek wordt als overbodig beschouwd.

4.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit d.d. 15 November 2007 is van kracht. Het onderhavige initiatief valt binnen het kader van de ministeriele regeling 'NIMB'. Een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet noodzakelijk, het project leidt niet 'niet in betekenende mate' tot verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.5 Geluid

De kersenboomgaard met Villa Kakelkers is geen geluidsgevoelige ruimte als bedoeld in Wet Geluidshinder, deze is dan ook niet van toepassing.

In het kader van de bescherming van de kersen tegen de vogels wordt er zo nu en dan geluid gegenereerd, het zogenaamde 'heuen'. Dit hoort al sinds jaar en dag bij de praktijk van de boomgaard.

In het geval een klein (gesloten) gezelschap zich in de boomgaard begeeft zorgen de bomen voor een aanzienlijke geluidsabsorbtie. De praktijk wijst uit dat er geen overlast ontstaat. Een nader onderzoek wordt als overbodig beschouwd.

4.6 Externe veiligheid

Voor dit onderwerp is van belang het advies van 5 juni 2011 dat door Milieu dienst Zuid-oost Utrecht, steller: P. van der Meiden, is opgesteld op verzoek van de gemeente Houten in verband met het projectplan 'pleisterplaats langs Amsterdam-Rijnkanaal'. Dit advies is in uw bezit. Voor de goede orde: De betrokken pleisterplaats is exact dezelfde lokatie als waarop ons verzoek betrekking heeft.

De relevante omstandigheden zijn niet of nauwelijks gewijzigd. Zo kan er nog immers worden uitgegaan van eenzijdige bebouwing en van de in het rapport vastgestelde personendichtheid, zowel aan de noord- (80-100 personen per ha) als aan de zuidzijde (2 woningen per hectare). Dit is aanzienlijk minder dan de toetswaarde van 2250 personen/ha, waarbij het groepsrisico op circa 0,1 maal de orientatiewaarde ligt. Het bestaande groepsrisico is dus, evenals in 2011, ook nu nog factoren kleiner dan 0,1 maal de orientatiewaarde. De geschatte toename van de personendichtheid door de realisatie van de pleisterplaats was in 2011 gering. Het maximaal aantal personen van (2011) 35 -gemiddelde aanwezigheid aanzienlijk geringer natuurlijk - naar maximaal 75, draagt ook nu de conclusie

dat het effect op het groepsrisico een verwaarloosbaar kleine toename zal inhouden. In artikel 7 van het (ontwerp) Besluit transport externe veiligheid is immers gesteld dat verantwoording van het groepsrisico buiten toepassing kan blijven in dien het groepsrisico kleiner blijft dan 0,1 maal de orientatiewaarde en/of de toename van het groepsrisico minder dan 10% zal zijn voor zover het groepsrisico kleiner blijft dan de orientatiewaarde. Gezien het bovenstaande kan de conclusie uit het rapport uit 2011 ook voor de huidige aanvraag worden onderschreven; Er wordt voldaan aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico. De toename van het groepsrisico is verwaarloosbaar klein, terwijl het groepsrisico ook in de toekomstige situatie kleiner blijft dan 0,1 maal de orienterende waarde. Een verantwoording van het groepsrisico kan buiten beschouwing blijven. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.7 Ecologie

De Natuurbeschermingswet en de Flora- en Faunawet zijn van toepassing. Er doen zich geen wijzigingen voor met betrekking tot de flora en fauna. Er is juist een focus aanwezig bij de initiatiefnemers op het optimale behoud van de flora en fauna.

Met het oog op voorstaande is het advies ingewonnen van boomtechnisch adviseur F. van Jaarsveld (Boomtotaalzorg). Hij zal met zijn kennis en ervaring rondom bomen en bodemgesteldheid in de toekomst betrokken blijven met het adviseren rondom het optimale beheer en/of behoud van de huidige hoogstam kersenbomen (waaronder ook de noodzakelijke vervanging / verjonging), welke behoren tot het landschappelijk erfgoed.

Zijn advies bestrijkt naast ecologie, ook de onderdelen water (4.2) en bodem (4.1), welke onlosmakelijk verbonden zijn aan de gesteldheid van de bomen.

4.8 Archeologie

Er doen zich geen wijzigingen voor. Een nader onderzoek wordt als overbodig beschouwd.

4.9 Verkeer

De functieverbreiding heeft een verwaarloosbare invloed op het autoverkeer. Er is op dit moment reeds het nodige autoverkeer aanwezig op de Trip; o.a. de automobilisten vanuit Houten richting Tull en't Waal worden via de Trip geleid.

Openbaar Vervoer

Aan de Trip, precies ter hoogte van de boomgaard, bevindt zich een bushalte. Hiermee wordt een brede toegankelijkheid gegarandeerd. Het stelt o.a. de minder validen in staat om de locatie zonder veel problemen te bereiken.

De verkeersaanzuigende werking die ontstaat door de kleinschalige activiteiten in de kersenboomgaard komt neer op:

- In het zomerseizoen dagelijks een enkele auto van de (toevallige) passant/recreant voor kort verblijf en/of aankoop streekproducten.
- Gemiddeld 1x per week 10-12 auto's als gevolg van een besloten activiteit.

De voornamelijk doelgroep van de activiteiten bevindt zich in de regio (binnen een straal van 7 kilometer). Zij maken overwegend gebruik van de fiets.

Op de schaal van het totale verkeer op de Trip zal de bovenstaande toename nauwelijks waarneembaar zijn.

4.10 Parkeren

4.10.1 Aanleiding

Hoewel de meeste bezoekers lekker op de fiets komen, zijn er ook enkelen die gebruik maken van de auto. Op jaarbasis kan gesteld worden dat het grootste deel van bezoekers wandelaars en fietsers zijn, het kleinste deel maakt gebruik van de auto.

De door de kleinschalige activiteiten gegenereerde parkeerdruk zal opgevangen moeten worden door enige parkeervoorzieningen. In de volgende paragrafen wordt de parkeeroplossing toegelicht.

Aantal parkeerplaatsen

De gemeente Houten heeft haar parkeerbeleid zo geformuleerd dat parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein plaats vindt.

Er zijn parkeernormen die het mogelijk maken om het aantal parkeerplaatsen te berekenen. Het is niet precies duidelijk welke parkeernorm in dit geval van toepassing is. Op advies van de gemeente is gekozen voor de cafetaria norm en de daarbij horende berekeningsformule.

Deze formule gaat uit van het aantal vierkante meters bedrijfsoppervlak (bvo). Met een verschil tussen de bvo in het pand en de bvo van het terras met de factor 0,5.

Het aantal vierkante meters bvo van het gebouw is 95 en is gebaseerd op de bouwtekening waar in 2011 bouwvergunning op is verleend.

Het aantal vierkante meters terras is gebaseerd op de werkelijke situatie en bedraagt 80 vierkante meters bvo (naar boven afgerond) en inclusief loopruimte.

Verder hebben we geconstateerd dat de invulling van deze meters variabel kan zijn. Met andere woorden.

Er is geen vast terras ingetekend. Het terras kan per situatie anders zijn, maar zal opgeteld niet meer dan 80 vierkante meter bedragen, gezien het aantal personen van maximaal 45 en gezien het karakter van een groepsbijeenkomst.

Als we nu de berekening toepassen binnen 95 vierkante meter

buiten $80 \times 0,5 = 40$ vierkante meter

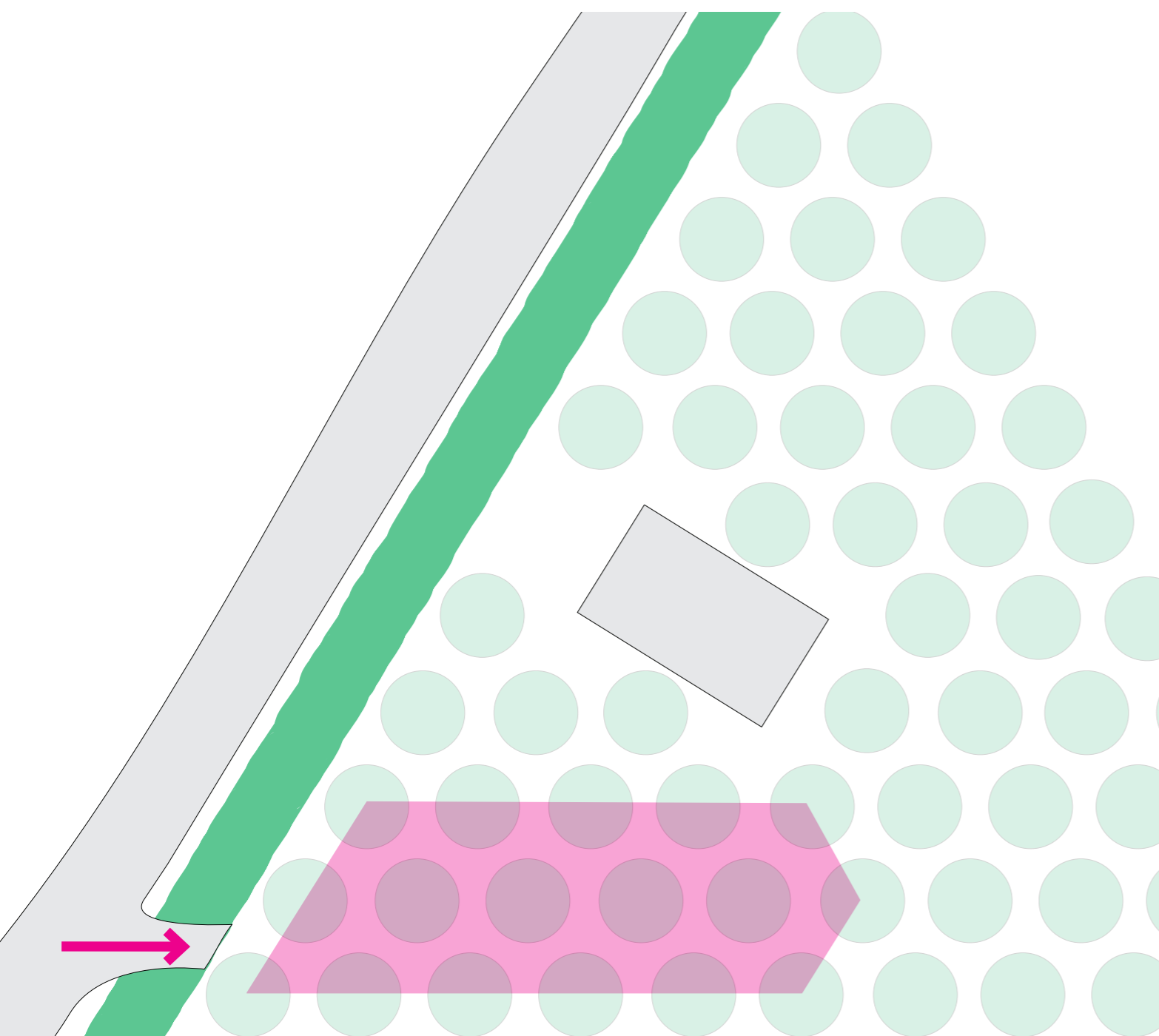
Totaal 135 vierkante meter

$1,35 \times 7 = 9,45$ parkeerplaatsen

Afgerond 10 parkeerplaatsen.

De kleine horeca gids voor ondernemers geeft de norm 0,90 tot 1,10 personen per vierkante meter voor een cafetaria terras, hoofdstuk 13.9. Dit zou maximaal 50 vierkante meter terras (afgerond) betekenen.

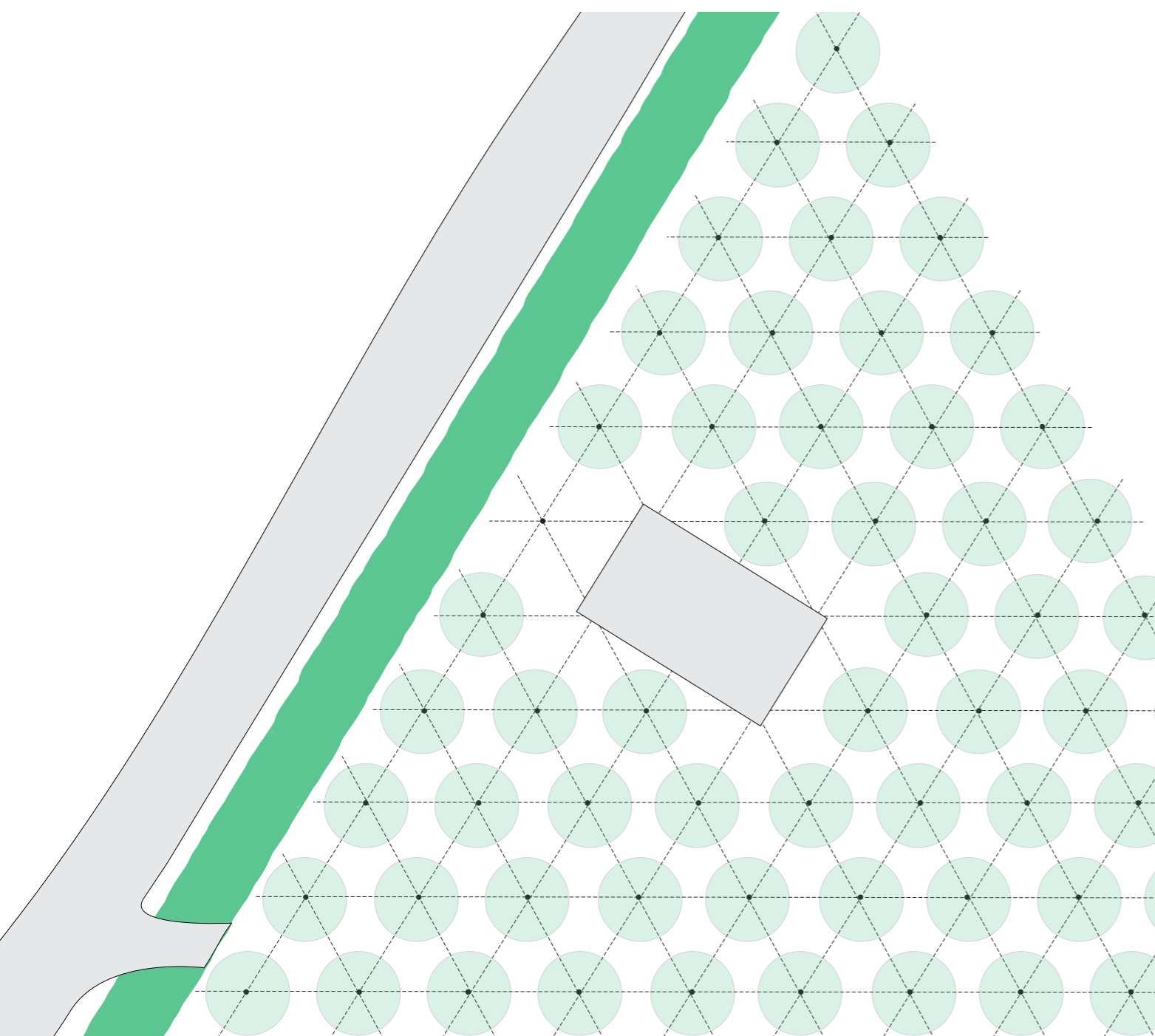
<https://books.google.nl/books?id=Hm1g8s1Pba4C&pg=PA123&lpg=PA123&dq=norm+zitplaatsen+terras+cafetaria&source=bl&ots=xFkQLvHzSH&sig=a91xf5CQTOVNkqwZwHMMAVDMS3E&hl=nl&sa=X&ved=0C0Q6AEwBWoVChMkpmsidb9xglVQxbbCh3hQgwQ#v=onepage&q=norm%20zitplaatsen%20terras%20cafetaria&f=false>



4.10.2 Parkeerzone

De Trip en haar bermzone mogen niet belast worden, de benodigde parkeervoorzieningen zullen daarom op eigen terrein gerealiseerd worden. Hierbij is aandacht besteed aan een optimale integratie van de parkeergelegenheid met behoud van de kwaliteit van de boomgaard.

De bestaande ontsluiting voor auto's bevindt zich aan de zuidzijde van het perceel. Hier is ook reeds een hek aanwezig, waarmee de locatie afgesloten kan worden. Het is logisch de parkeerzone te koppelen aan deze bestaande ingang. In het verlengde van deze ingang kunnen de auto's gepositioneerd worden. Op deze wijze ontstaat een overzichtelijke situatie en zijn de auto's niet te storend aanwezig aan de straatzijde.



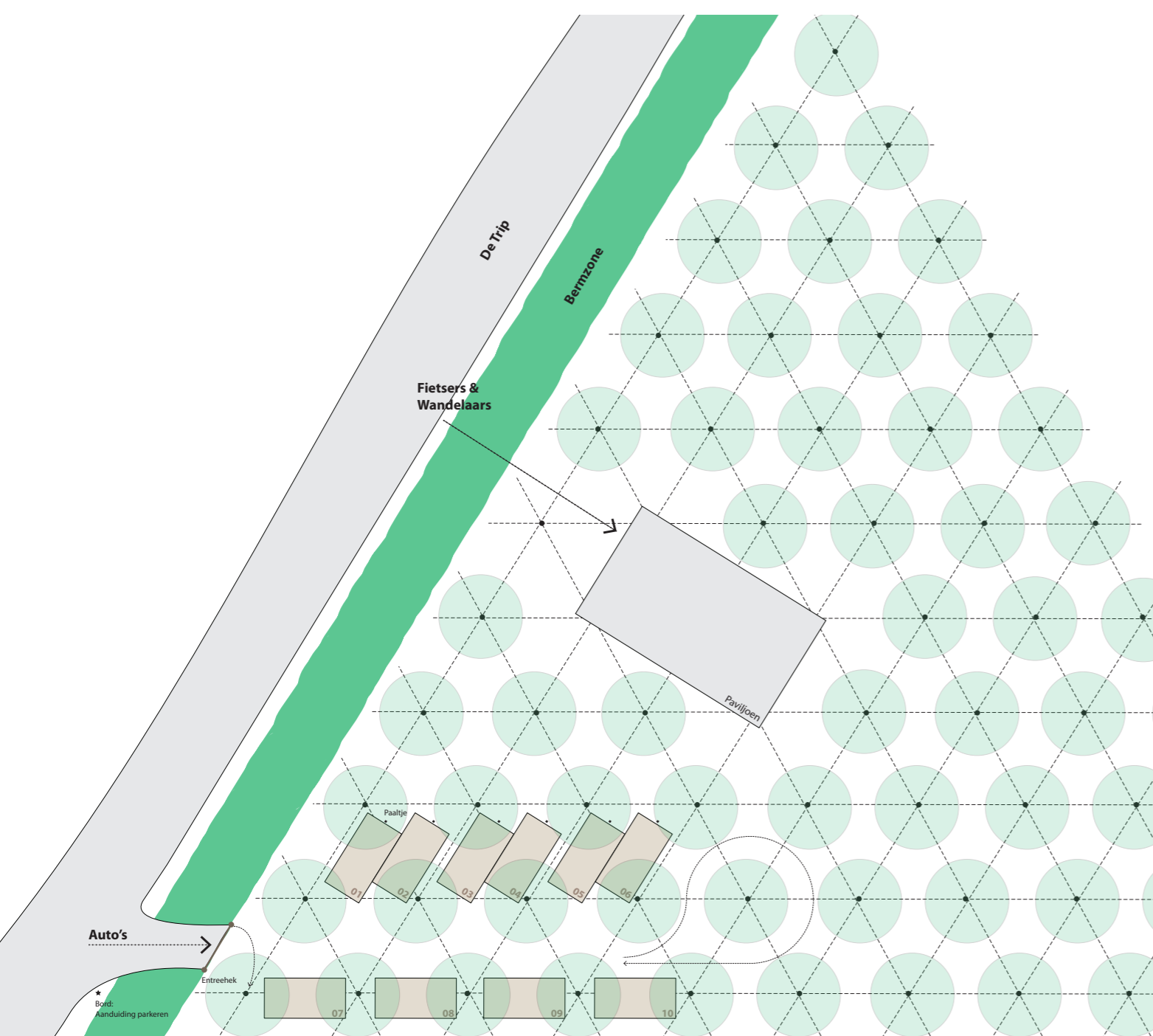
4.10.3 Structuur

De strakke ordening van de bomen is in bijna elke boomgaard terug te vinden. De structuur van deze kersenboomgaard blijkt een driehoekig grid, waarbij diverse diagonale zichtlijnen ontstaan.

Dit grid is uiteraard bedacht vanuit praktisch oogpunt, de bomen moeten namelijk optimaal tot hun recht kunnen komen en hebben hiervoor een zekere ruimte nodig.

Uitgangspunt is deze karakteristieke structuur van de boomgaard te behouden. Dit betekent dat de parkeervoorziening volledig geïntegreerd zal worden in het bestaande grid van bomen. Binnen het driehoekige grid van kersenbomen (5,70 m) is voldoende ruimte aanwezig om parkeervakken (2,50 x 5,00m) in te passen.

Op deze wijze wordt de ingreep in de boomgaard geminimaliseerd en versmelt de parkeervoorziening met zijn omgeving.



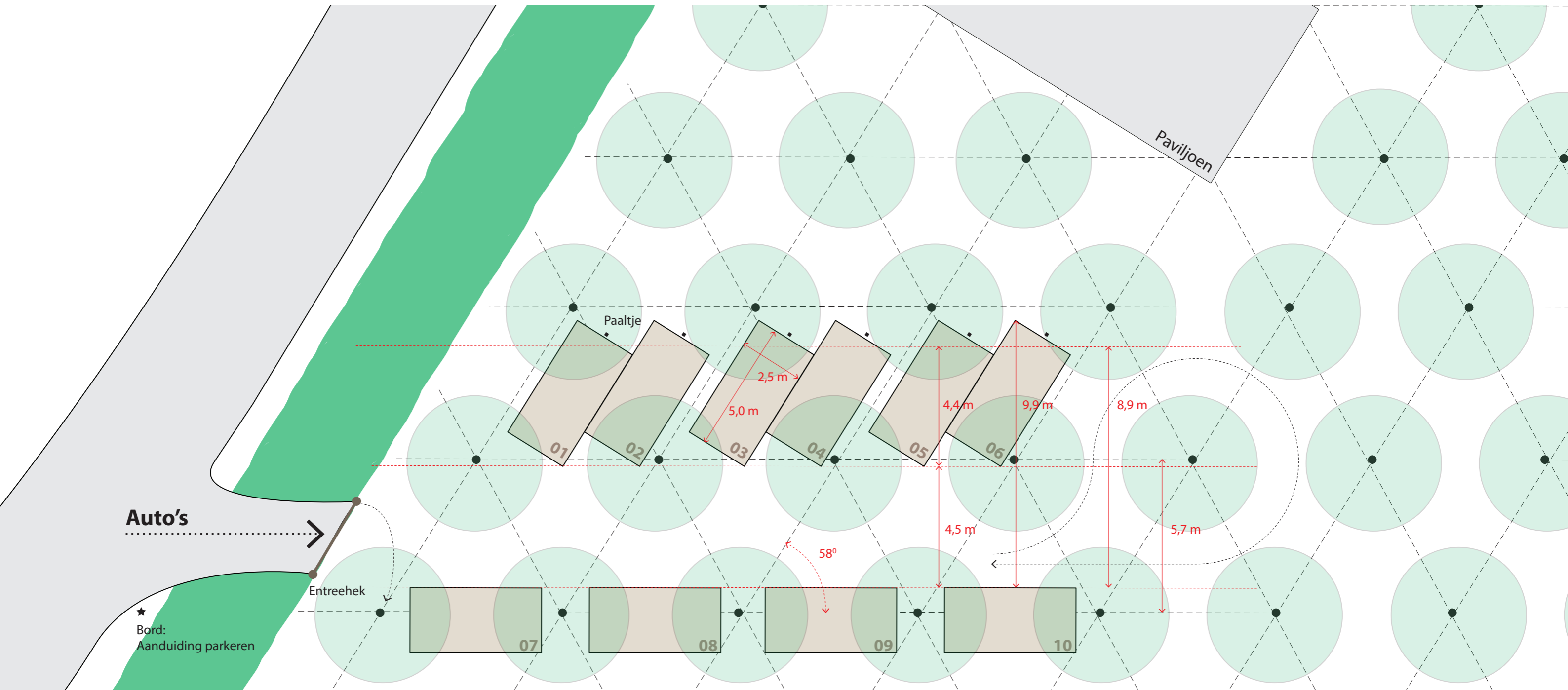
4.10.4 Parkeeroplossing

De bestaande ontsluiting, met aanwezige toegangshek, zal benut worden. De auto's zullen in deze zone tussen de bomen geparkeerd kunnen worden. Op deze wijze worden de auto's enigszins verscholen tussen de bomen en wordt de natuurbeleving in de intensief gebruikte centrale en noordelijke zone van het perceel niet verstoord.

In een dergelijke boomgaard is het niet wenselijk om een verharde ondergrond te creëren, omdat het afbreuk doet aan de natuurbeleving en het welzijn van de bomen niet ten goede komt. Vandaar dat is gekozen om gebruik te maken van houtsnippers.

De parkeerplaatsen worden op subtiële en organische wijze gemarkeerd d.m.v. van vakken met houtsnippers binnen de kroonprojecties, in het verlengde van de ontsluiting. Een strook van 4,0 meter blijft vrij van auto's t.b.v. het manoeuvreren. Ook is het mogelijk een lus te maken om de auto te keren.

4.10.5 Parkeeroplossing (incl. maatvoering)



5. Economische uitvoerbaarheid

Het project is reeds volledig gefinancierd en uitgevoerd door de heer J.C.Uytewaal. Het betreft dus een particulier initiatief.

Met de exploitatie wordt getracht een deel van de onderhoudskosten terug te verdienen. Voor het toekomstige behoud en functioneren van het rustpunt zal namelijk ook beheer en onderhoud gepleegd moeten worden.

De verbreding van de functies creëert meer verhuurmogelijkheden en stelt de heer Uytewaal hierdoor in staat om de prijzen voor de recreant zeer toegankelijk te houden.

6. Maatschappelijke aanvaardbaarheid

Het rustpunt heeft zich reeds enkele jaren bewezen als recreatieve functie op lokaal en regionaal niveau. De reacties van zowel de lokale bewoners, als de regionale recreanten zijn uiterst positief.

De verzochte functieverbreiding is ontstaan door de concrete vraag- en behoefte vanuit de regionale bevolking en bedrijfsleven. Het maatschappelijke draagvlak heeft onderhavig verzoek geïnitieerd. De maatschappelijke aanvaardbaarheid wordt dus door de ervaring uit de praktijk en de hieruit volgende vraag van de bezoekers bewezen.

Daarnaast wordt het behoud van de hoogstam boomgaard, een landschappelijk erfgoed, zowel door het Rijk als de bewoners van maatschappelijk belang geacht.

Slot

Het bovenstaande concluderend kan gesteld worden dat de aanvullende activiteiten in het verlengde liggen van het huidige gebruik, dit initiatief conform de Structuurvisie Eiland van Schalkwijk is en de activiteiten bijdragen aan het vertalen van de door de gemeente Houten geformuleerde doelstelling omtrent de realisatie van en transitie naar recreatieve invullingen op het Eiland van Schalkwijk.