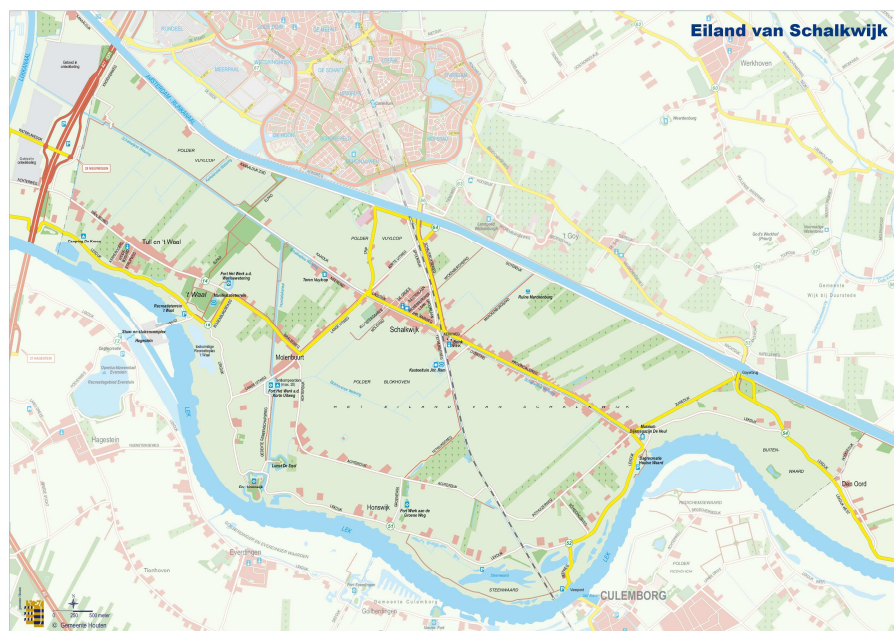


*Vastgesteld: 7 december 2010*

*Door: het college van B&W gemeente Houten*

Wie over het Eiland van Schalkwijk rijdt, vaart of wandelt, ervaart Nederland zoals het ooit bedoeld was. Het Eiland van Schalkwijk is een open en groen gebied ten zuiden van de kern Houten. Het wordt aangeduid als eiland omdat het vrijwel geheel wordt omsloten door water, het Amsterdam-Rijnkanaal, de Lek en het Lekkanaal. De overige grenzen worden gevormd door de gemeentegrens van Houten.



Het eiland kent een prachtig en gaaf cultuurlandschap. Het heeft unieke ruimtelijke kwaliteiten, die van betekenis zijn voor het eiland zelf, maar ook voor de omgeving. Zo heeft het eiland sterke landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en een sterke agrarische identiteit en grondgebruik. Het eiland kent fruitteelt en bosschages, maar bovenal kent het eiland uitgestrekte vlakten weidelandschap met een onaangetaste cope-verkavelingstructuur uit de 17<sup>e</sup> eeuw. Dit areaal aan weidelandschap maakt het eiland zeer geschikt voor melkveehouderij. De landbouw is dan ook de belangrijkste economische drager en landschapsbeheerder.

Over het eiland loopt een gave lintstructuur met boerderijen, woonhuizen, kleinschalige bedrijvigheid en lokale voorzieningen. Deze mix van functies hoort bij de dorpscultuur en -identiteit in de beide kernen Schalkwijk en Tull en 't Waal. Net als de sterke sociale cohesie en het actieve verenigingsleven. Unieke kwaliteiten zijn het feit dat de Nieuwe Hollandse Waterlinie in noord-zuid richting over het eiland loopt en tevens de ligging aan de Lek. Juist het feit dat het eiland omringd is door water met

een gering aantal verbindingen met de omgeving heeft ertoe geleid dat de oorspronkelijke kwaliteiten anno 2010 vrijwel onaangetast zijn.

Het is dit landschap dat middenin een dynamische stedelijke omgeving ligt: het Utrechtse stadsgewest en in de economische as Amsterdam – Eindhoven. In de op één na dichtst bevolkte provincie van Nederland, is het eiland van Schalkwijk, met ongeveer 10 inwoners per hectare, één van de dunst bevolkte gebieden.

In de structuurvisie Randstad 2040 maakt het eiland onderdeel uit van een zoeklocatie voor nieuwe groen-blaue toplocaties. Mede op basis van de Ontwikkelingsvisie NV Utrecht, is dit overgenomen in de Gebiedsagenda Utrecht 2009. De kansen voor het realiseren van een randstedelijke groene long zijn hier groot. De daadwerkelijke invulling echter is nog ver weg. Het vormgeven van een groen-blaue gebied met randstedelijke betekenis in een gebied met hoge verstedelijkingsdruk is een formidabele opgave. Zijn we in staat in de regio Utrecht woningbouw en groene ruimte écht in evenwicht te ontwikkelen?

In de Intentieverklaring van de provincie Utrecht en de gemeente Houten hebben partijen afgesproken dat zij samenwerken om de kwaliteiten van het gebied duurzaam in stand te houden. De Houtense rapportages 'Plannenatlas Eiland van Schalkwijk' en 'Bouwstenen Kadernota Eiland van Schalkwijk' fungeren als startpunt voor de visievorming.

Dit Koersdocument geeft nader invulling aan deze ambitie. Het is een procesdocument gericht op de:

- afstemming t.a.v. strategie, inhoud en uitvoering;
- samenwerking tussen de provincie Utrecht en de gemeente Houten.

Belangrijk in de samenwerking tussen gemeente en provincie is dat gezocht wordt naar gemeenschappelijkheid in de aanpak van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van het Eiland van Schalkwijk. Centraal staat de notie dat uiteindelijk een kader wordt ontwikkeld dat:

1. voorziet in een lange termijnvisie op het gebied
2. gericht is op samenwerking tussen publieke en private partijen
3. een faciliterend ontwikkelingskader biedt voor initiatieven

## **Het Eiland van Schalkwijk vraagt een lange termijn visie**

### ***Pijler een***

***Alle inspanning op het Eiland is gericht op behoud en ontwikkeling van het landschap en het versterken van de economische basis daarvan. Net zo belangrijk is het vergroten van de leefbaarheid voor bewoners en het aantrekkelijker maken voor bezoekers.***

Gemeente en provincie – elk vanuit eigen verantwoordelijkheden en bevoegdheden – werken samen aan een toekomst voor het Eiland van Schalkwijk waarin groen (met landbouw als belangrijkste kracht), blauw en leefbare kernen met elkaar zijn verweven op een manier die de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ten goede komt.

### ***Pijler twee***

***Alle ontwikkelingen dragen bij aan de duurzame toekomst van het Eiland.***

Duurzaamheid is een veelomvattend begrip. Elk initiatief, elk project vraagt een eigen duiding en definitie. Rode draad is dat ontwikkelingen krachtiger en kansrijker zijn wanneer ze op de lange termijn waarde hebben voor en mens (people), milieu (planet) en markt (profit). Gemeente en provincie proberen samen een kader te ontwikkelen dat helpt op het Eiland van Schalkwijk concreter handen en voeten te geven aan dat containerbegrip.

### ***Pijler drie***

***Landbouw is en blijft de belangrijkste beheerder van het landschap op het Eiland.***

De landbouw op het Eiland van Schalkwijk is de enige economische functie die het landschap gebiedsdekkend kan 'dragen'. Het is immers een *agraris*ch landschap. Het is een politiek maatschappelijke keuze om het beheer bij de landbouw onder te brengen. Het is daarom een politiek maatschappelijke plicht om de randvoorwaarden hier op te laten aansluiten. Er moet een vitale landbouwsector ontstaan.

Maar juist op het Eiland van Schalkwijk is de situatie, binnen het bredere perspectief van de toekomst van de landbouw in de provincie Utrecht, uitermate prangend. Heel veel grond is niet langer eigendom van agrarische ondernemers, maar in bezit van ontwikkelaars en beleggers. Dit blokkeert agrarische investeringen in het gebied. Verrommeling en verpaupering zijn nu nog niet manifest, maar liggen zeer zeker op de loer. Nu allerwegen blijkt - zie ondermeer de Eindbalans van de Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030 - dat grootschalige woningbouw absoluut niet in beeld is, is er een kans de rol van de landbouw te versterken, als economische drager en hoofdbeheerder van het Eiland.

### ***Pijler vier***

#### ***Verbreiding van de landbouw is de motor van de duurzame ontwikkeling van het Eiland.***

De ontwikkelingen in de landbouw nopen tot een heroriëntatie. In een aantal agrarische bedrijfstakken neemt de economische vitaliteit af. Soms vanwege mondiale ontwikkelingen, soms door bijvoorbeeld concurrerende claims op de ruimte. Tegelijkertijd neemt de ruimtebehoefte, bijvoorbeeld in de melkveehouderij, toe.

De sector heeft aangegeven kansen te zien voor een verbreding van de bedrijfsvoering. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de vitaliteit van de sector (belangrijk voor de rol als beheerder – zie pijler drie), maar ook belangrijk als aanjager voor een verdere ontwikkeling van het Eiland. Zowel recreatie, natuur als duurzame energie kunnen hierin een rol spelen. Het Eiland moet een proeftuin zijn voor innovatieve landbouw. De spin off hiervan op de gebieds-ontwikkeling is richting bezoekers (cultuurhistorisch erfgoed), richting klimaat (duurzame energie) en ecologie en biodiversiteit (natuurtoevoegingen). Dit brengt een mooie mix voor mens, markt en milieu!

### ***Pijler vijf***

#### ***De Nieuwe Hollandse Waterlinie is de hoofddrager van het toeristisch-recreatief profiel van het Eiland.***

Het rijke cultureel erfgoed - het gave landschap met daarin een van de meest gave delen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie - is een belangrijke troef van het Eiland van Schalkwijk. Deze kwaliteiten moeten beter beleefbaar en toegankelijk worden voor een breed publiek. Hiermee krijgt het Eiland een (boven)regionaal toeristisch-recreatief profiel. In een klein aantal gebieden wordt de toeristisch-recreatieve functie belangrijker dan de landbouw. Dit geldt met name voor de 'parels' uit de Nieuwe Hollandse Waterlinie, zoals de forten en hun directe omgeving.

### ***Pijler zes***

#### ***Woningbouw, onder strakke voorwaarden, is geen doel maar een middel om te bouwen aan de duurzame toekomst van het Eiland.***

Om de vitaliteit van de kleine kernen in stand te houden is ruimte nodig voor het toevoegen van een kleine hoeveelheid woningen. Deze zijn vooral bedoeld voor jongeren en ouderen. De inzet van de gemeente is om woningbouw op het Eiland zoveel mogelijk te beperken tot het voldoen aan de lokale vraag en behoefte.

Daarnaast worden de mogelijkheden onderzocht om ruimte te bieden voor kleinschalige woningbouw, in het kader van 'rood voor groen', als kostendrager voor het realiseren van maatschappelijk gewenste ontwikkelingen op het Eiland. Daar zullen strakke voorwaarden aan worden verbonden, met name op het gebied van duurzaamheid en landschappelijke kwaliteit.

### ***Pijler zeven***

#### ***Er vinden geen grootschalige verkeersingrepen plaats op het Eiland.***

Ontwikkelingen op het Eiland mogen niet leiden tot nieuwe grootschalige weg-infrastructuur. De huidige ontsluitingsstructuur is leidend. Wel is het mogelijk dat wegen worden verbeterd en opgewaardeerd, bijvoorbeeld om economische ontwikkelingen mogelijk te maken (landbouw) of recreatieve punten beter te ontsluiten. Ook kleinschalige verbeteringen krijgen ruimte.

Toeristisch-recreatief autoverkeer zal vooral worden 'afgevangen' bij 'groene poorten', zoals het recreatief transferium bij de A27. Het vervoer op het Eiland wordt zo duurzaam mogelijk: fiets, elektrische auto's en voetgangers krijgen meer ruimte.

### **Samenwerking leidt tot uitvoering**

#### ***Pijler acht***

#### ***Werken aan een duurzame toekomst voor het Eiland betekent hechte samenwerking tussen publieke en private partijen.***

De ontwikkelingsopgaven op het Eiland van Schalkwijk zijn complex. Het streven is werken aan een duurzame toekomst, maar publieke partijen hebben weinig financiële middelen en geen grondposities. De ontwikkeling van het gebied is absoluut niet gebaat bij een blauwdruk van de toekomst, maar veel meer bij flexibiliteit, die op zijn beurt geen vrijbrief mag bieden.

Alleen met voldoende lokaal ondernemerschap, een wervend toekomstperspectief en samenwerking tussen meerdere partijen is het mogelijk daadwerkelijk iets van de grond te krijgen. Het is zaak om, ook na de vaststelling van de structuurvisie Eiland van Schalkwijk door de gemeente, samenwerking te blijven stimuleren en publieke en private partijen uit te dagen met nieuwe initiatieven te komen die bijdragen aan de duurzame ontwikkeling van het gebied.

### **Het Eiland van Schalkwijk vraagt dat ontwikkeling wordt gefaciliteerd**

#### ***Pijler negen***

#### ***In de gemeentelijke structuurvisie voor het Eiland van Schalkwijk wordt gekoerst op het toepassen van een mix van sturingsregimes, van strak tot flexibel, waarmee een optimale combinatie wordt gezocht van ruimte voor ondernemerschap en het waarborgen van landschappelijke kwaliteiten.***

De gemeentelijke structuurvisie moet uitnodigen bij te dragen aan de realisatie van gewenste ontwikkelingsrichtingen. Het kan voorkomen dat er soms ruimte moet worden geboden aan initiatieven die niet direct passend lijken binnen de gewenste koers voor het betreffende deel van het Eiland. Een zekere marge en handelingsruimte is noodzakelijk om ondernemerschap mogelijk te maken. Daarom wordt de structuurvisie gelaagd opgebouwd, met een differentiatie in sturingsniveau en mate van flexibiliteit: gebieden waar (bijna) niets mag worden toegevoegd of gewijzigd,

gebieden met beperkte flexibiliteit en gebieden met (onder voorwaarden) ruimte voor toevoeging van andere functies.

**Pijler tien**

***Publieke partijen wegen samen af en bepalen samen welke initiatieven ten goede komen aan de duurzame toekomst van het Eiland van Schalkwijk***

Als een initiatief zich aandient dat bij kan dragen aan die duurzame toekomst wordt gezamenlijk bepaald of de vigerende kaders van de overheden daar voldoende ruimte voor bieden of dat ruimte moet worden gecreëerd.

Dit is alleen mogelijk als er in het voortraject via accountmanagement bij de verschillende overheden een ingang is voor het begeleiden van het initiatief. In het in te stellen bestuurlijk gebiedsoverleg tussen gemeente Houten en provincie Utrecht wordt in complexe of omvangrijke initiatieven een adviesgevende uitspraak gedaan aan het bevoegd gezag.