

Verslag

Bijeenkomst omwonenden Waalseweg

11 mei 2023, De Wiese Schalkwijk

Aanwezig:

Familie Van Garderen
Gert – Jan Festen, Rombou
Floris Bouwman, B4o Landschaparchitectuur
Inge van der Meer, gemeente Houten
Bewoner Waalseweg 1
Bewoner Waalseweg 3
Bewoner Waalseweg 3a
Bewoner Waalseweg 4 en 8 (zelfde eigenaar)
Bewoner Waalseweg 5
Bewoner Waalseweg 7

Uitgenodigd maar niet gekomen:

Waalseweg 9
Waalseweg 11
Waalseweg 13

Opening

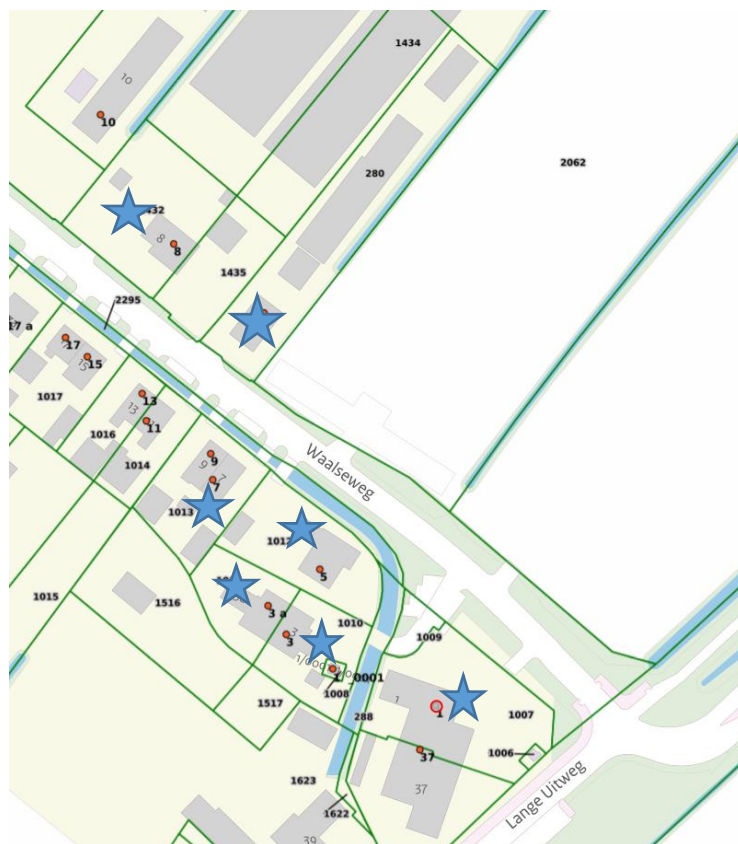
Anco en Anton van Garderen geven uitleg over de ontwikkelingen m.b.t. versterken regionale landbouwstructuur en opzet onderzoek, demo centrum van hun bedrijf Zachtfruit Schalkwijk. Om de ontwikkelingen mogelijk maken mogen ze bepaalde investeringen financieel compenseren door woningbouw, (dit is een provinciale regeling). Hiervoor zijn uitgebreide berekeningen gemaakt en ze mogen voor 3 vrijstaande woningen de kosten compenseren. Deze 3 woningen worden voorgesteld aan de Waalseweg. Op 11 mei 2023 is met de direct omwonenden onderzocht (besproken) wat de beste manier is om de compensatiewoningen in te passen op deze locatie.

Proces:

De gemeente Houten geeft een toelichting op de regeling waarbij kosten gecompenseerd mogen worden voor woningbouw (experimenteerruimte, vooroverleg en randvoorwaarden). En de stand van zaken in het proces wordt besproken, waar staan we, wat moet er allemaal nog gebeuren. Op dit moment heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met Zachtfruit Schalkwijk. Dit betekent dat we afspraken hebben gemaakt over het proces, de werkafspraken, en kosten. Op dit moment willen we in gesprek met omwonenden om het plan verder uit te werken. Daarna wordt een bestemmingsplan geschreven. De planning is om richting het einde van het jaar het bestemmingsplan in procedure te brengen.

Locatie:

Rombou geeft een toelichting over het onderzoek naar de beste locatie voor de compensatiewoningen. Van Garderen heeft op verschillende locaties op het eiland gronden. Deze locaties zijn onderzocht. De locatie Waalseweg blijkt de meest geschikte locatie voor de 3 woningen. Wanneer de woningen niet op eigen grond gebouwd kunnen worden, zijn de kosten vele malen hoger en moeten er meer woningen gerealiseerd worden om tot de financiële compensatie te komen.



De Waalseweg is in dit onderzoek vanuit 2 kanten bekeken. Vanuit de Lange Uitweg, en vanuit de Waalseweg. Waarbij de ontsluiting vanuit de Lange Uitweg niet akkoord is bevonden door Provincie Utrecht en de RCE (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed). Vanuit de forten gezien staat er bebouwing (woningen Waalseweg oneven zijde) in de zichtlijn waardoor deze locatie niet meer zichtbaar is vanuit de forten. Hierdoor is het mogelijk om het historische lint waaraan de woningen aan de Waalseweg zijn gerealiseerd voort te zetten op dit stukje van de Waalseweg. Als er ontsluiting komt aan de Lange Uitweg liggen de woningen niet in het historische lint van de Waalseweg, dus dat is een verstoring. We hebben ervoor gekozen om de locatie Waalseweg verder te onderzoeken om het historische lint Waalseweg te versterken en hiermee de gebiedsstructuur te behouden (accentueren).



Waalseweg:

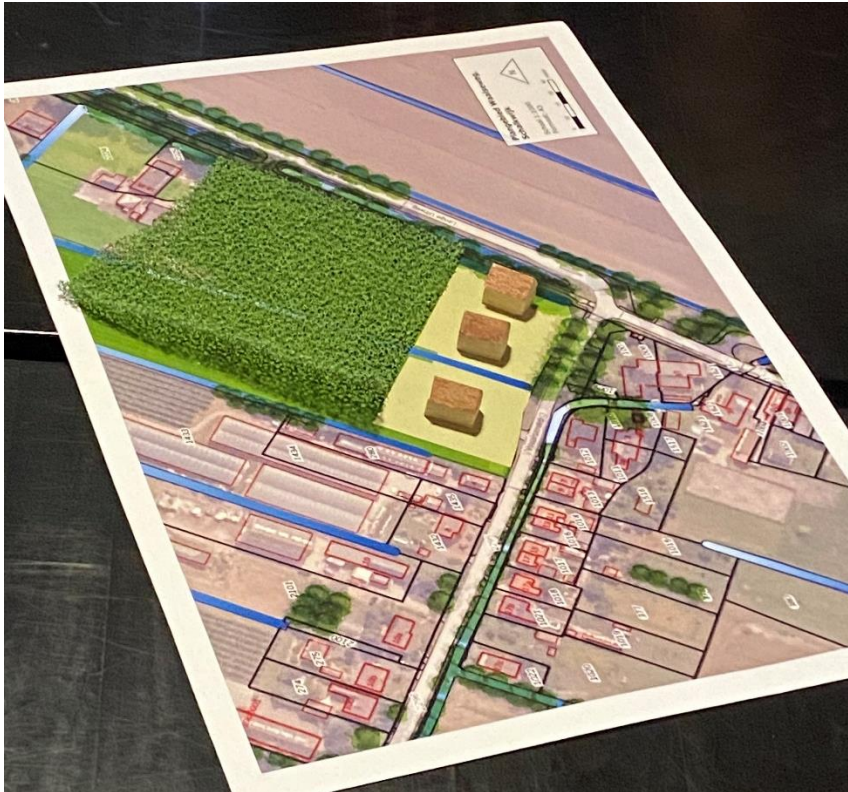
B4o Landschapsarchitectuur heeft ter voorbereiding een onderzoek gedaan naar de landschappelijke inpassing van de woningen. Aan de hand van dit (concept) boekje zoomen we in vanaf de ontstaansgeschiedenis tot aan de huidige situatie van de locatie en een mogelijk voorstel voor de invulling van het perceel (zie plaatje hieronder). Kijkend naar de doorzichten, de bijzondere kernkwaliteiten en daarbij de mogelijkheden om bebouwing toe te voegen op deze plek.



Aan de hand van plattegronden en blokjes (huisjes) kunnen we met elkaar schuiven en bekijken wat een goede inpassing kan zijn en hoe dit wordt ervaren door de omwonenden. Ook spreken we over

het programma, vrijstaande woningen, over kleinere/goedkopere woningen zoals bijvoorbeeld rijtjes woningen of 2^e1 kap woningen.

Ter verduidelijking: de betonplaten, de container en het bord gaan weg. Ook zullen op de eerste helft van het perceel de bessenstruiken verdwijnen, zodat de woningen over de volledige breedte van het perceel ingepast kunnen worden.



Input van de omwonenden:

- Voorkeur om te ontsluiten/bouwen aan de Lange Uitweg
- Ervaringen van buurbewoners zijn wisselend, omdat alle aanpassingen van invloed zijn op de andere bewoners
- Aantal mensen begreep goed dat het logisch is om te bouwen in de historische linten en dus aan de Waalseweg
- Aangeboden om dit nogmaals met bestuur en/of provincie te bespreken.

Reactie provincie:

het omzetten van de bebouwingsmogelijkheid langs de Lange Uitweg is niet passend. Er komt meer bebouwing bij op een gebied in het Werelderfgoed wat je juist open en groen wilt houden. Het enige argument om wel iets langs de Waalseweg te kunnen toestaan, is het feit dat het onderdeel gaat uitmaken van het reeds aanwezige historische lint en het 'achter' de aanwezige bebouwing aan de overzijde zou komen te liggen (gezien vanuit het Werk aan de Korte Uitweg). Als je de nieuwe bebouwing ook om gaat zetten naar het stukje langs de Lange Uitweg, dan ga je een gebied wat nu nog open is meer dichtzetten (aanastasing openheid Werelderfgoed) en creëer je bovendien een situatie die historisch gezien niet passend is.

- Zorgen om zichtlijnen vanuit de woningen

- Woningen draaien, levert vooral een wand van bebouwing op, waar niemand op zit te wachten, daarom zijn de woningen in de lengte gesitueerd zodat tussen de woningen door voldoende zichtlijnen blijven.
- Als het dan toch door gaat dan maar zo mooi en goed mogelijk plan maken.
- Is het mogelijk om de woningen anders te plaatsen of te draaien.
 - *Er is ruimte om te schuiven van links naar rechts en we kunnen nog iets in de diepte schuiven.*
- De woning op de hoek Lange Uitweg wordt gevraagd om iets naar achter te leggen tov de twee andere woningen.
- Is het mogelijk om de middelste woning zo ver als mogelijk richting de sloot te situeren
- Is het mogelijk om voor doelgroepen te bouwen door bijvoorbeeld kleine tweekappers te bouwen. Meteen komen er zorgen dat er dan wel meer verstening komt en dat er minder zichtlijnen open blijven. Meer woningen betekent ook weer meer bijgebouwen, meer auto's, etc.
- Bouwvolume neemt door meerdere kleinere woningen waarschijnlijk niet af.
- Rekening houden met de afstand van de woningen tot aan het bedrijf op Waalseweg 4. *Dit wordt volgens de milieuwetgeving ingemeten.*

Voorsnog wordt er uitgegaan op grond van milieuwetgeving geur 10 m, stof 10 m, geluid 30 m. In principe liggen de erfbewegingen activiteiten op meer dan 30 meter. Mocht de woning binnen 30 meter komen dan kunnen we aangeven dat er sprake is van een gemengd functiegebied waarbij een functieklassering mag worden verlaagd. Dus komt geluid op 10 meter. De dichtstbijzijnde activiteiten die geluid kunnen veroorzaken kunnen zich voordoen in de schuur.

Er ligt geen boomgaard binnen 50 meter. Waalseweg 8 beperkt het naar voren brengen van boomgaard activiteiten van Waalseweg 4. De nieuwe woningen vormen dus geen belemmering voor de bedrijfsvoering van Waalseweg 4. De gaard van Zachtfruit bv zal worden teruggeplaatst volgens geldende milieuregels.

Afspraak:

Er wordt een verslag gemaakt van de avond, dit wordt via mail met de aanwezige gedeeld. Ook zullen de mensen die er niet waren op de hoogte worden gesteld van het verslag.

De input zullen we verwerken in schetsen. Via mail wordt iedereen om een reactie gevraagd. Daarna zullen we een beeldkwaliteitsplan gaan uitwerken.

Als iemand van mening is dat we weer live bij elkaar moeten komen doen we dat, verder houden we via mail contact.

Afsluiting:

We hebben een prettig gesprek gehad, waarbij iedereen zijn mening heeft gegeven en waarbij alle voor en tegens zijn besproken. De avond is positief afgesloten.

Voor vragen, opmerkingen of nabranders kunt u een mail sturen naar info@zachtfruit.com

