

Locatiekeuze compensatiewoningen

Het bedrijf van de initiatiefnemer beschikt over verschillende bedrijfslocaties en gronden in het gebied 'Eiland van Schalkwijk' (zie afbeelding 1):

- Vestigingslocatie Schalkwijkseweg 22
- Vestigingslocatie Provincialeweg 32:
- Vestigingslocatie Lange Uitweg 33-35;
- Teeltperceel Pothuizerweg.

Het bedrijf is van oudsher gevestigd aan de Schalkwijkseweg 22 te Schalkwijk. Ter versterking van de agrarische bedrijfsstructuur en de ontwikkeling van het onderzoekscentrum is de locatie Provincialeweg 32 aan gekocht. Recent is de vestigingslocatie Lange Uitweg 33-37 aangekocht. Deze vestigingslocatie sluit aan op het teeltperceel aan de Waalseweg en vormt hiermee een geheel.



Afbeelding 1: Locatieopties voor woningbouw. 1: Schalkwijkseweg 22, 2: Provincialeweg 32, 3: Lange Uitweg 33-35 en 4: Pothuizerweg

Beoordeling locaties

Vestigingslocatie Schalkwijkseweg 22

Binnen de structuurvisie “Eiland van Schalkwijk” is het bedrijf Schalkwijkseweg 22 gelegen op de komgronden ten noorden van Schalkwijk. Tevens is de locatie aangemerkt als open agrarisch landschap met hoofdfunctie landbouw en maakt de locatie onderdeel uit van de “Groene Poort” van het Eiland. De openheid van dit gebied als contrast met de stedelijke bebouwing van Houten moet behouden blijven.

De bedrijfslocatie ligt ingeklemd tussen veehouderijen het Amsterdam-Rijnkanaal en de Schalkwijkseweg. Het teeltperceel en het bouwvlak bieden hier geen ruimte voor verdere ontwikkeling van woningen. Op de eigen gronden is het niet mogelijk om op een milieu-hygiënisch verantwoorde manier reguliere woningen te plaatsen zonder de bedrijfsvoering en ontwikkeling te belemmeren.



Afbeelding 2: Luchtfoto met bouwvlak en aanzicht op perceel Schalkwijkseweg 22.

Gelet op de omgeving, beschikbare gronden en bestaande bebouwing is een verdere toename van het bebouwd oppervlak buiten het bouwvlak ook niet gewenst. Dit zou afbreuk doen aan het open landschap.

De conclusie is dat deze vestigingslocatie zeer ongeschikt is voor woningbouw.

Vestigingslocatie Provincialeweg 32

Door aankoop van de veehouderij locatie (Provincialeweg 32) kunnen bedrijven worden geconcentreerd rondom Schalkwijk. De locatie beschikt over een zelfstandig bouwvlak met daar achter een teeltperceel van 19 ha. Mede door de omvang van deze locatie is de continuïteit op de middellange termijn gewaarborgd.



Afbeelding 3: aanzicht Provincialeweg 32 en luchtfoto met bouwvlak van de huidige situatie.

Binnen de structuurvisie “Eiland van Schalkwijk” is de locatie Provincialeweg 32 gelegen op komgronden ten noorden van de Schalkwijk. De locatie ligt ingeklemd tussen Amsterdam-Rijnkanaal met boombeplanting en bebouwde lint van Schalkwijk

In de voorliggende situatie is sprake van het hergebruik van een bestaand agrarisch bouwperceel, er wordt dus geen nieuw bouwperceel toegevoegd. In het ontwikkelingslint is nieuwe bebouwing mogelijk mits de openheid behouden blijft. Het toevoegen van woningen is op deze locatie gelet op het alleen toestaan van bebouwing in het lint onmogelijk. Zoals op afbeelding 3 drie is te zien is er in het lint geen ruimte om extra woningen toe te voegen. Ook gelet op de bedrijfsmatige ontwikkeling op deze locatie is het hier vanuit milieu hygiënisch perspectief geen optie om reguliere woningen te plaatsen.

De conclusie is dat deze vestigingslocatie zeer ongeschikt is voor woningbouw.

Vestigingslocatie Lange Uitweg en teeltperceel Waalseweg

Het agrarisch bedrijfsperceel aan de Lange Uitweg 33-35 is in eigendom en in gebruik bij het bedrijf van de initiatiefnemers. Aansluitend aan deze locatie is het teeltperceel Waalseweg gelegen. Dit teeltperceel is 50 meter breed. Het teeltperceel wordt ontsloten vanaf de Waalseweg en tevens toegankelijk vanaf het agrarisch bouwvlak van de vestigingslocatie Lange Uitweg 33-35. (zie afbeelding 4).

Het realiseren van woningbouw binnen het bouwvlak of aansluitend daaraan is voor de ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten niet gewenst. Het toevoegen van woningen aan de Lange Uitweg, in of aansluitend aan het bouwvlak, zou afbreuk doen aan solitaire positie van de bedrijfslocatie in het landschap en haar karakteristieke doorzichten die behoren bij het gebied ‘komgronden ten noorden van Tull en ’t Waal’ zoals beschreven in de structuurvisie ‘Eiland van Schalkwijk’.

Teeltperceel Waalseweg

Het teeltperceel Waalseweg grenst aan het bebouwingslint van de Waalseweg. In dit bebouwingslint kan woningbouw worden toegevoegd mits het lint niet dicht slibt. Hiermee is dit deel van deze locatie geschikt voor het in plaatsen van een drietal woningen waarbij de bebouwing ontsloten en georiënteerd is op de Waalseweg.

Geconcludeerd kan worden dat de bedrijfslocatie ongeschikt is voor het toevoegen van woningen. Door aansluiting te zoeken bij het lint van Tull en ’t Waal is een deel van het huidige teeltperceel geschikt bevonden. Door woningen toe te voegen op deze locatie zal aandacht besteedt moeten worden aan de landschappelijke inpassing.



Afbeelding 4: Zicht op de vestigingslocatie Lange Uitweg 33-35. Op de luchtfoto is het teeltperceel Waalseweg te zien.

Teeltperceel Pothuizerweg

Ook het teeltperceel aan de Pothuizerweg is beoordeeld als locatie voor de compensatiewoningen. Binnen de structuurvisie "Eiland van Schalkwijk" is de teeltlocatie Pothuizerweg gelegen in het deelgebied "oeverwal". De oeverwal is een afzettingsrug langs de rivier. Het landgebruik achter de dijk bestaat uit een afwisseling van open cultuurlandschap en opgaande begroeiing haaks op de dijk. De bredere blokverkaveling is karakteristiek voor de overwal. Voor nieuwe initiatieven aan de Pothuizerweg wordt rechtgedaan aan de bestaande afwisseling tussen lintbebouwing en agrarisch landschap. Nieuwe initiatieven worden ontsloten via de bestaande infrastructuur. Waarbij de maatvoering van het huidige profiel maatgevend is voor het toe te voegen programma. Bij inplaatsing staat de bebouwing haaks op de weg in de diepte van de blokverkaveling.

Het teeltperceel Pothuizerweg is geen volledig eigendom en ligt tussen bestaande woonbestemmingen en boomgaarden. De pachtgronden moet men op termijn laten liggen. Het eventueel uitbreiding van het teeltperceel op deze locatie is niet mogelijk.

Het toevoegen van woningen heeft niet de voorkeur van de initiatiefnemer vanwege de impact op de teeltpercelen. Het realiseren van woningen op deze locatie is vanuit cultuurhistorisch oogpunt niet wenselijk omdat dit ten koste gaat van waardevolle doorzichten in het gebied. Vanwege de beperkte ruimte aan de voorzijde van de kavel dragen nieuwe initiatieven niet bij aan de afwisseling tussen lintbebouwing en agrarisch landschap.

Vanuit milieuhygienisch oogpunt moet voor nieuwe ruimtelijke wooninitiatieven rekening worden gehouden met een minimale afstand van 50 meter, de zgn spuitzone. Het perceel ligt ingeklemd tussen andere boomgaarden hierdoor kan onmogelijk worden voldaan aan het afstandscriteria van 50 meter. Derhave is het perceel niet geschikt om in te richten als woonbestemming.



Afbeelding 5: Luchtfoto en aanzicht van het teeltperceel aan de Pothuizerweg.

Conclusie locatiekeuze

Binnen dit kader van eigendom en toekomstige bedrijfsontwikkelingsmogelijkheden is een keuze gemaakt om de woningen op eigen grond te realiseren. Hierbij is het agrarisch teeltperceel aan de Waalseweg, behorende bij de vestigingslocatie Lange Uitweg 33-35, als optimale locatie naar voren gekomen. Dit perceel wordt goed ontsloten via de Waalseweg en sluit goed aan bij bestaande functies en het bebouwingslint aan de Waalse weg. Toevoegen van woningen aan de Waalseweg is dan ook het meest perspectiefrijk en zorgt er tevens voor dat openheid en waardevolle doorzichten worden behouden.