

# POTHUIZERWEG 4, SCHALKWIJK



# Inhoud

- Korte introductie
- Toelichting gemeente Houten (Inge van der Meer)
- Toelichting op de locatie (Dennis Schijff)
- Proces (Daan Verweij)
- Aandachtspunten / vragen

- Gemeente Houten (Inge van der Meer)
- Imoss (Dennis Schijff)
- De Bunte Vastgoed (Daan Verweij)
  
- Huishoudelijke mededelingen:
  - microfoon uit
  - vragen/opmerkingen aan het eind
  - digitale handje bij opmerkingen/vragen ronde

# Referentieprojecten



## Gemeente Houten

*Gebiedsmanager Eiland van Schalkwijk*

Salihe Seyman

[Salihe.seyman@houten.nl](mailto:Salihe.seyman@houten.nl)

*Projectmanager Pothuizerweg 4*

Inge van der Meer

[Inge.van.der.meer@houten.nl](mailto:Inge.van.der.meer@houten.nl)

- Milieuvergunningen
- Ruimtelijke Ontwikkeling



# Toelichting op de locatie



# Toelichting op de locatie



Voor ingreep



Voor ingreep



Na ingreep

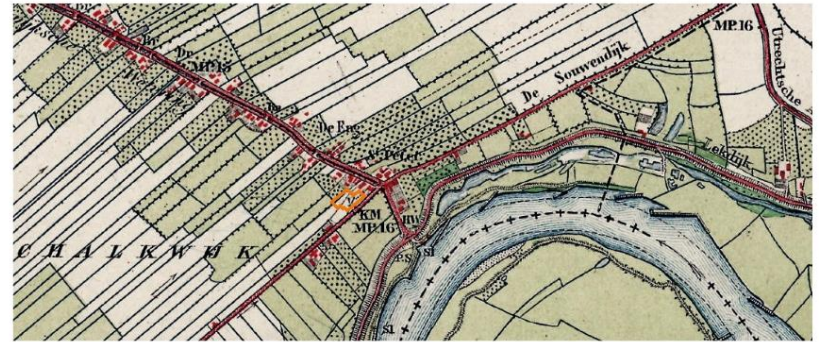


Na ingreep

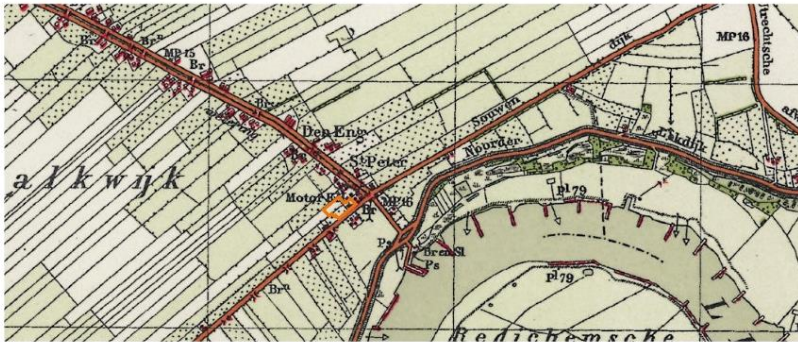
# Toelichting op de locatie



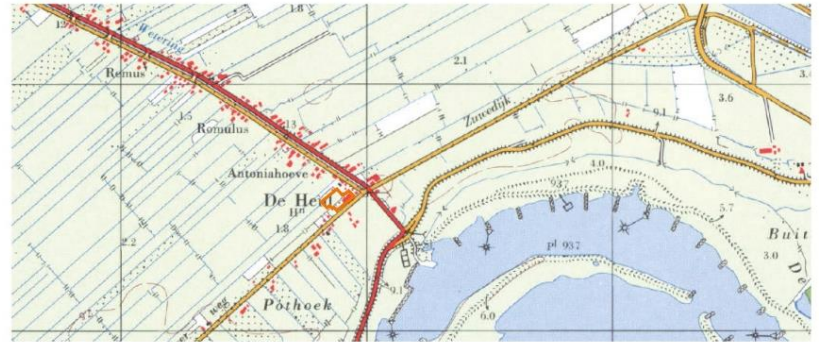
1870



1900

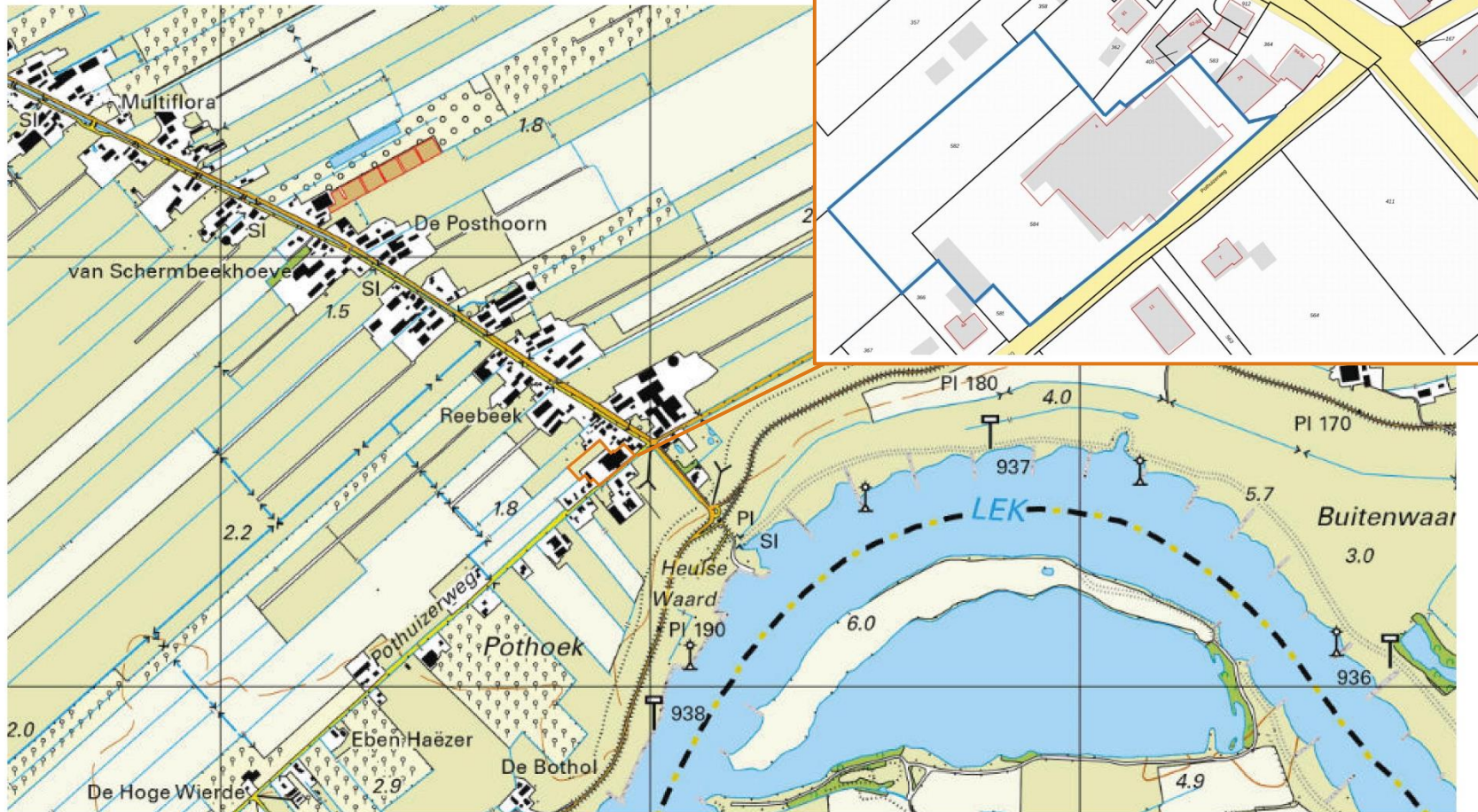


1950



1980

# Toelichting op de locatie



2020

# Toelichting op de locatie



# Toelichting op de locatie

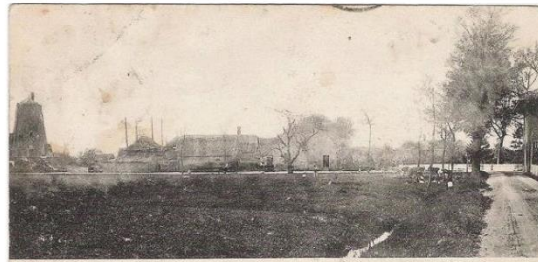
## CULTUURHISTORIE

Het plangebied ligt op een interessante locatie met in de ondergrond veel historie. Uit ons onderzoek is gebleken dat het plangebied al jaren geleden een opvallende plek was. Op de kaart uit 1815 is namelijk te zien dat er vroeger een molen stond, precies op de plek waar nu een silo staat. De molen is in 1876 van eigenaar veranderd en daardoor ook van functie. De molen werd omgebouwd tot stoomkorenmolen en verloor daardoor haar wieken. Uiteindelijk is de molen geloopt om de silo uit te breiden.

Het plangebied ligt op een bijzondere kruising, aan de Pothuizerweg die de middeleeuwse ontginningen langs de Lekdijk scheidt met de ontginningen langs de Schalkwijkse Wetering. Op de kruising waaraan het plangebied ligt is vroeger een gehucht ontstaan. De molen, een aantal woningen en een aantal boerderijen maakte hier deel van uit. Na de tweedewereldoorlog hebben meerdere fruittelers zich aan de wegen gevestigd.



1888



2021



# Toelichting op de locatie

## KWALITEITSVERBETERING

De locatie is enkelbestemmig; bedrijf. De fabriek veroorzaakt overlast voor de buurt. Door het bestemmingsplan te wijzigen naar wonen kan er een aanzienlijke kwaliteitsverbetering plaatsvinden.

Vergunningen en overlast:

- **Bedrijfstijden:** 5 dagen per week (6:00-23:00). In 2018 werd er 72.000 ton geproduceerd

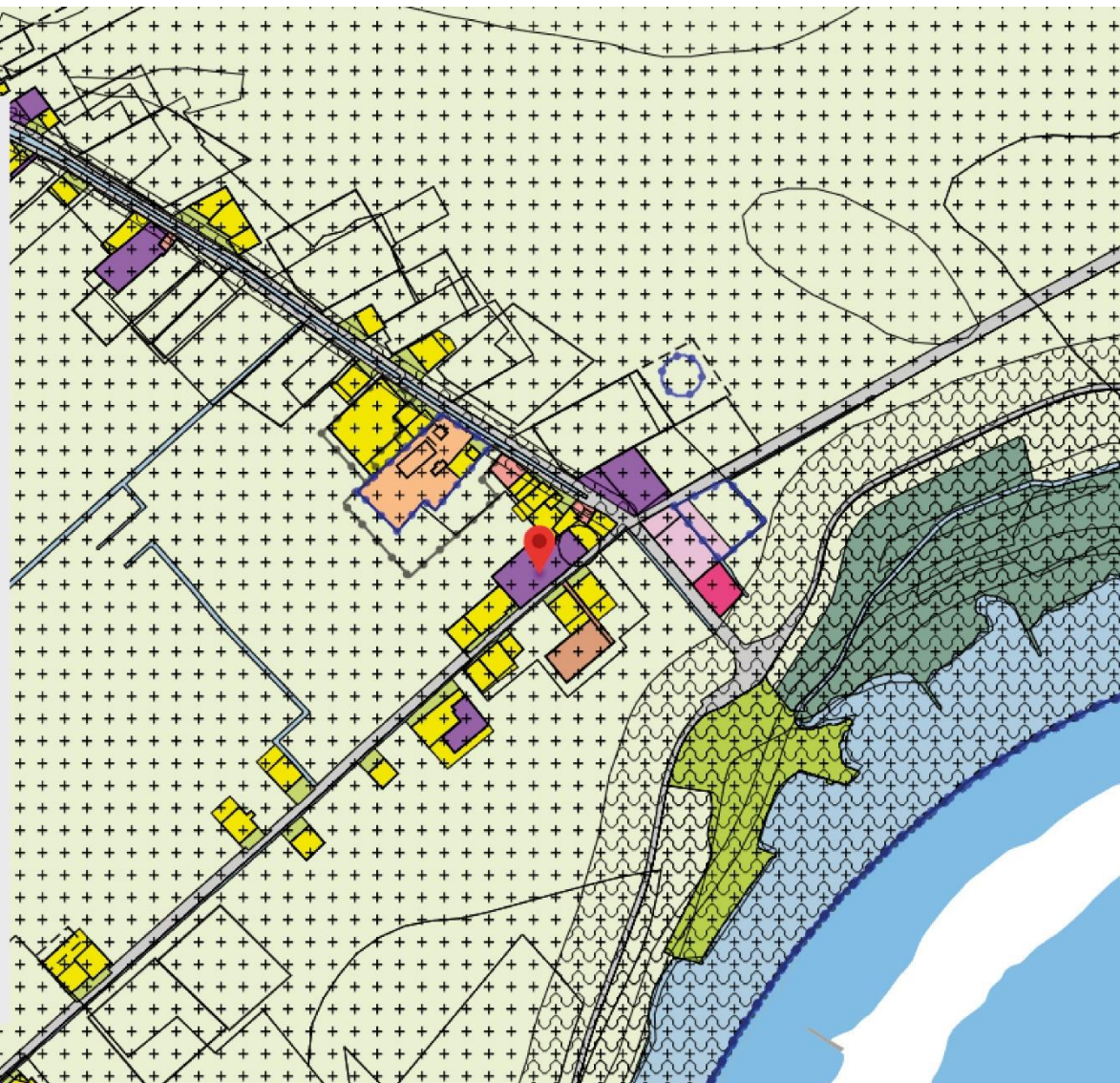
- **Geluid:** vergunde plekbelasting: 70/65/60 dB (A), vergunde langtijd-gemiddelde niveaus 50 / 45 / 40 dB (A). Dit zijn behoorlijk hoge niveaus.

- **Trillingen en verkeer:** door zwaar vrachtverkeer over de Pothuizerweg ontstaan trillingen. Er is een vergunning voor maximaal 32 vrachtwagenbewegingen per dag (8300 vrachtwagens per jaar).

- **Geur:** Het persproces stoot geur uit die als hinderlijk wordt ervaren.

- **Stof:** vergunning voor emissie uitstoot van 5 mg/m<sup>3</sup> en 50 mg/m<sup>3</sup>. De 50 mg/m<sup>3</sup> geldt voor de cycloonaafschers. Behalve dit is het zo dat een mengvoerbak en de directe omgeving altijd stoffig is. Ook door diverse andere oorzaken zoals opwaaien van gemorst product op het buiten terrein, stof opwaaien tijdens laden en lossen van vrachtwagens etc.

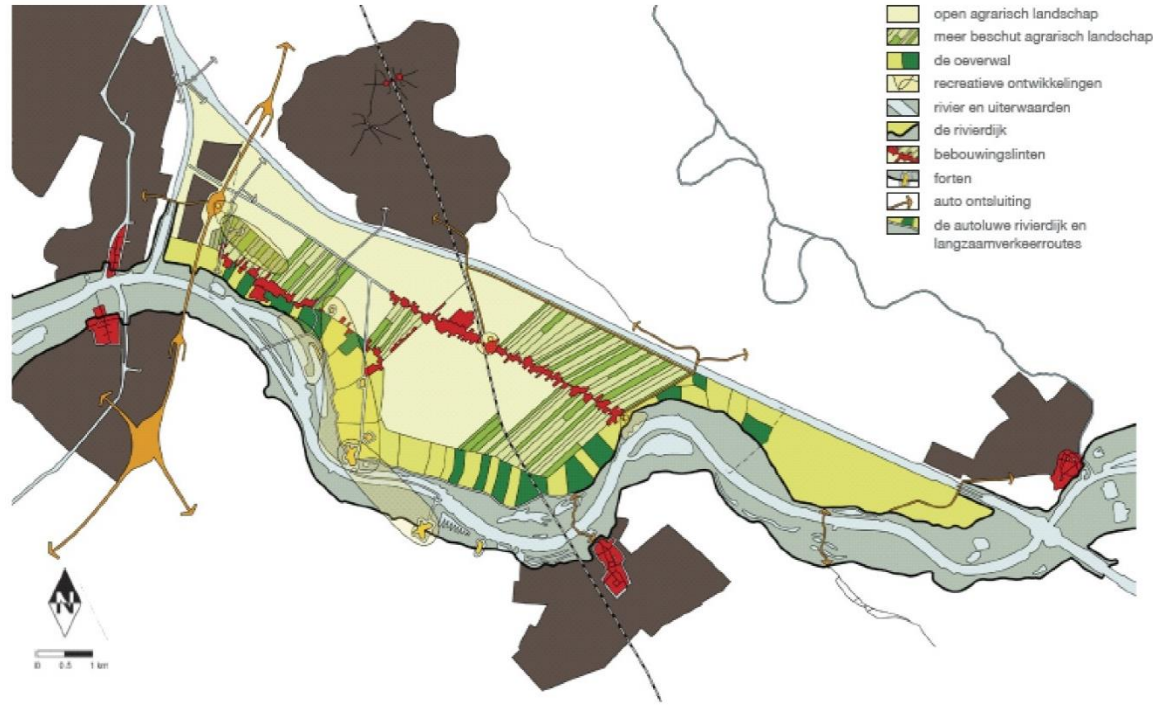
- **Luchtkwaliteit:** de uitlaten van de dieselvehrachtwagens en de stoomketel stoten fijnstof en NOx uit.



# Toelichting op de locatie

## EILAND VAN SCHALKWIJK

De gebiedsontwikkeling Eiland van Schalkwijk heeft in de PRS een experimenteerstatus gekregen. In het kader van de zoektocht naar de rolverdeling tussen overheden zoekt de provincie naar een specifieke, 'vrijere', regulering voor de gebiedsontwikkeling. Een uitbreiding van 250 woningen verspreid liggend buiten de rode contour wordt voorzien in de gebiedsontwikkeling 'Eiland van Schalkwijk', die op de eerste plaats gericht zijn op het behoud en versterken van de leefbaarheid van de kernen door de woningbouw zoveel mogelijk te beperken tot de lokale woningbehoefte. Woningbouw is mogelijk als economische drager voor de realisatie van de in de Visie genoemde doelstelling (landschap, natuur, water, landbouw, recreatie, cultuurhistorie, e.d.), mits niet strijdig met de andere functies en nauwkeurig afgewogen binnen het duurzaamheidskader eiland van Schalkwijk daarmee kan worden gerealiseerd.

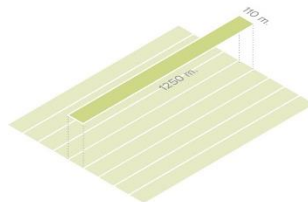


Structuurvisie

# Toelichting op de locatie

## COPE ONTGINNING

De cope ontginning vond plaats op basis van een vast matensysteem van 110m. bij 1250m. Het spoor doorsnijdt deze ontginning, maar in de basis is deze maatvoering nog steeds zichtbaar.



COPE ONTGINNING

## FRUIT EN BOOMTEELT

De omgeving kenmerkt zich openheid afgewisseld met fruit- en boomteel. Deze velden zijn goed zichtbaar in het open slagenlandschap en begeleiden, of beëindigen, het zicht.



FRUIT EN BOOMTEELT



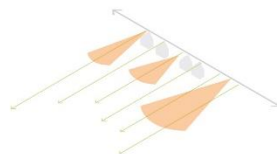
POLDERS ALS RUIMTELIJKE EENHEDEN

## POLDERS ALS RUIMTELIJKE EENHEDEN

De polders zijn te herkennen als losse ruimtelijke eenheden, waarbij de samenhang zit in de verkavelingsopzet. De ontginningsbasis is per polder nog goed zichtbaar. Er liggen kansen om de diverse polders ook een eigen identiteit mee te geven.

## ZICHTEN VANAF HET LINT

Vanaf het lint heeft men op diverse momenten en vergezicht de polder over. De zichten zijn in noord-zuid richting, over de sloten heen. Deze openheid is een kwaliteit welke versterkt kan worden.



ZICHTEN VANAF HET LINT

## WETERING ALS ONTGINNINGSBASIS

De diverse weteringen vormen de ontginningsbasis van de polder. Het slotenpatroon staat hier haaks op.



WETERING ALS ONTGINNINGSBASIS

# Toelichting op de locatie

## TOEKOMSTBESTENDIG

Met een toekomstbestendige wijk worden de energiemaatregelen en nieuwe vervoersmogelijkheden bedoeld. Bij de bouw van woningen is bij voorkeur gekeken naar hoogwaardige duurzaamheidsaspecten zoals energieopwek. In de openbare ruimte wordt gekeken naar parkeerplekken voor deelauto's en/of elektrisch vervoer.

## KLIMAATADAPTIEF

Met een klimaatadaptieve wijk worden de maatregelen bedoeld die worden toegepast in het ontwerp van gebouw en openbare ruimte. Er wordt nadrukkelijk gekeken naar wateropvang en berging als een integraal systeem in de wijk. En naar het verminderen van

hittestress in de openbare ruimte door bijvoorbeeld zo min mogelijk verharding toe te passen. In het ontwerp wordt tevens gekeken naar maatregelen die bevordelijk zijn voor flora en fauna.

## DOORWAADBAAR

In sociaal oogpunt is het belangrijk om een wijk te ontwerpen die goed ligt verankerd in de bestaande omgeving. Op deze wijze is de wijk juist ook goed te bereiken voor voetgangers en fietsers.

## DIVERSE DOELGROEPEN

Het is belangrijk om een goed gemêleerd programma te ontwerpen dat aansluit bij de lokale woningbouwbehoefte van het Eiland van Schalkwijk.



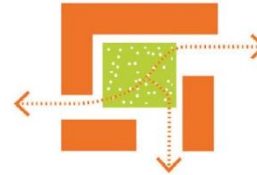
Afkoppelen en hergebruik hemelwater



TOEKOMSTBESTENDIG



KLIMAATADAPTIEF

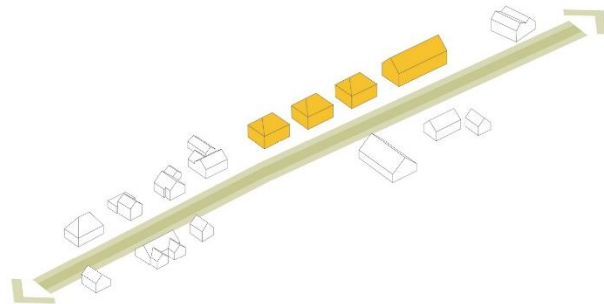


DOORWAADBAAR

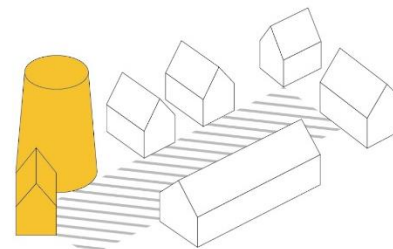


DIVERSE DOELGROEPEN

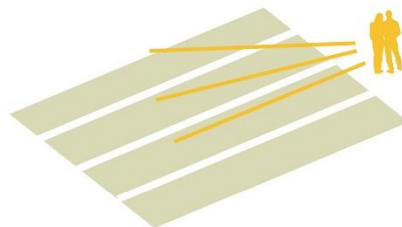
# Toelichting op de locatie



DIJKWONINGEN TOEVOEGEN



REFEREREN NAAR KORENMOLEN



ZICHT OP POLDERLANDSCHAP

# Proces

- Opstellen stedenbouwkundige variant(en)
- 2<sup>e</sup> bijeenkomst (september 2021)
- Aanpassen stedenbouwkundige variant
- Opstellen beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan
- 3<sup>e</sup> bijeenkomst
- Aanpassen beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan
- 4<sup>e</sup> bijeenkomst
- Start planologische procedure (6 maanden)
- Start werkzaamheden (+/- 1,5 jaar)

## ■ Wat zijn aandachtspunten voor de verdere uitwerking?

- agrarische perceel > hoe wordt dit meegenomen in de plannen? Uitzicht, aangrenzende tuinen??

- windturbines zijn gepland, eerst een MER maken ivm invloed op het plan.

- aandacht voor jonge mensen in Schalkwijk, niet alleen dure woningen

- Aantal woningen? We denken nu aan ongeveer 19-22 woningen maar dit is afhankelijk van de verkaveling
- Laat de molen helemaal terug komen. Evt appartementen in de molen/silo's. Meteen een mogelijkheid voor starterwoningen. Niet iedereen kan zich vinden in hogere bebouwing.
- Wat is de bedoeling van een 'molen'? Functie of gebruik? >IMOSS> de woning terug brengen in stedenbouwkundig plan, bijvoorbeeld 1 woning.
- De oudere gevels van de fabriek evt hergebruiken?? Bijvoorbeeld gevels van woningen een industrieel karakter geven om terug te laten komen dat hier een fabriek heeft gestaan.
- Trillingen/schade bij de sloop/bouw tot de bestaande woningen?
- Is er al grondonderzoek gedaan?
- Wat gebeurt er met de zendmasten?
- Fundering, midden in de fabriek zijn misschien wel restanten van de molen aanwezig.
- Er zitten heipalen gaan die eruit? Die heipalen blijven zitten. Ze worden ze ver mogelijk (1-1,5 meter) onder maaiveld 'afgebroken'
- Bestaande groen > er moet nog een ontwerp gemaakt worden, dan kijken we naar het bestaande groen
- Omgevingswet komt eraan, dit kan gevolgen hebben.

- Indien u op een later moment nog aandachtspunten heeft kunt u die mailen naar: [dv@debunte.nl](mailto:dv@debunte.nl)

# Vragen

- Zijn er nog andere vragen?