

Klankbordgroep bijeenkomst Kaaidijk tussen 9-11

14 juni 2022 De Wiese Schalkwijk

Aanwezig: Johan van der Gun
Henk Heijmans
Ed de Wit
Anita de Haart
Jeroen van Nuland – SRO
John van de Zand - SRO
Salihe Seyman – Gemeente Houten Gebiedsmanager Eiland van Schalkwijk
Inge van der Meer – Gemeente Houten Projectleider ASV I

Afwezig: Stef de Bruin
Simone van der Gun
Diëne Wijma

Doel van de bijeenkomst:

Creatieve sessie/bijeenkomst om te onderzoeken wat mogelijkheden of onmogelijkheden zijn voor ontwikkeling op de Kaaidijk tussen 9-11 te Schalkwijk.

Verslag:

Salihe biedt eerst haar excuses aan, omdat na de bijeenkomst van 20 januari 2022 een misverstand is ontstaan over de Kaaidijk tussen 9-11. In een uitnodiging heeft gestaan en bij een overleg is gezegd, dat we ‘moeten’ bouwen aan de Kaaidijk, maar dat is onjuist. We willen graag ‘onderzoeken’ of er ruimtelijke mogelijkheden zijn en draagvlak om te bouwen aan de Kaaidijk. Als we niet bouwen aan de Kaaidijk heeft dat consequenties voor het project in financiële zin, dat betekent dat compensatiewoningen elders op het Eiland gerealiseerd moeten worden. In dat kader loopt een onderzoek naar de haalbaarheid en de wensen voor de Grote Driehoek. Iedereen in Schalkwijk wordt gevraagd de enquête in te vullen die via de Schalkwijkse berichten is gedeeld.

SRO/John geeft een toelichting op het gebied rond de Kaaidijk. De presentatie is als bijlage bijgevoegd.

- Naar aanleiding van de bijeenkomst op 20 januari jl. is er verder onderzoek uitgevoerd, zijn uitgangspunten bepaald en is de eerste denkrichtingen op papier gezet;
- Het plangebied is globaal gelegen tussen Kaaidijk 9 en 11;
- Gelegen net buiten de verboden kringen van de NHLW;
- De aanwezige bebouwing samen met de landschappelijke openheid bepaald het karakter ter plaatse van het lint. Hoofdgebouwen aan de Kaaidijk liggen direct aan de weg. Nokrichting veelal haaks op de weg. Bebouwing overwegend boerenerven, bestaande uit een hoofdgebouw (boerderij) met een aantal schuren en bijgebouwen. Boerenerven worden afgewisseld door onbebouwde (agrarische) percelen;
- Ook is er naar belemmeringen gekeken. Onder andere de beschermingszone waterkering van de Schalkwijkse wetering. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd. Ook binnen de geurcirkel (50 meter) van het agrarische bedrijf aan de Neereind kunnen geen woningen worden gebouwd.
- Twee denkrichtingen zijn mogelijk. Eén als boerenerv, waarbij de nieuwe woningen rondom een erf worden geplaatst. Herontwikkeling vindt plaats binnen deze structuur.
- Of als lint, waarbij de nieuwe woningen in de vorm van lintbebouwing worden geplaatst;
- Uitgegaan wordt van 3 nieuwe woningen, dat binnen de context als passend wordt beschouwd. Daarbij blijft er sprake van voldoende openheid en afwisseling binnen de aanwezige structuur. De twee stedenbouwkundige denkrichtingen laten zien hoe de nieuwe

woningen ingepast kunnen worden, wat de verschillen zijn en hoe wordt omgegaan met de openheid van het landschap ter plaatse;

- De eerste denkrichting, het versterken van de ervenstructuur, gaat uit van 3 woningen rondom een nieuw erf. Woningen worden buiten de geurcontour geplaatst. Eén ontsluiting vanaf de Kaaidijk ontsluit het erf, waarop de woningen worden ontsloten. Parkeren vindt op eigen terrein plaats. Een compact erf passend binnen de aanwezige structuur. Ten oosten en westen blijft het landschap open en zijn royale doorzichten mogelijk;
- De tweede denkrichting betreft 3 woningen als lintbebouwing toegevoegd, tussen de bestaande bebouwing. De woningen worden buiten de geurcontour geplaatst waardoor ze verder naar achteren komen te liggen dan de bestaande hoofdgebouwen. Voorerven kunnen landschappelijk (groen) worden ingericht. Iedere kavel wordt individueel ontsloten op de Kaaidijk en het parkeren wordt per kavel op eigen terrein opgelost. De openheid van het landschap is bij dit model wat minder;
- Een aantal referentiebeelden toont de denkrichting wat betreft de hoofdgebouwen.

Naar aanleiding van de presentatie wil Johan graag iets inbrengen over de ontstaansgeschiedenis van het gebied en de ontginning.

In 1122 heeft de Bisschop van Utrecht het besluit genomen om het moerasgebied ten zuiden van Houten te ontginnen. Hiervoor wordt ongeveer midden door het gebied een brede watergang gegraven voor de afvoer van water dat bij de bemaling tijdens de ontginning zou vrijkomen. Er liggen dan drie watergangen min of meer evenwijdig aan elkaar. De eerste is de Waalse en Honswijkse wetering langs de Honswijkse stroomrug in het zuiden. De tweede is de Houtense wetering in het noorden en ten slotte de Schalkwijkse wetering in het midden, die afwatert op de Vaartse Rijn. De ontginning van het gebied gebeurt in meerdere fasen. Voor dit gebied worden sloten gegraven parallel aan de Uitweg en daardoor niet helemaal loodrecht op de Schalkwijkse wetering uitkomen. Voor een optimale ontginning (lees ontwatering) zijn de kavels ca. 1250 m lang en 115 m breed. Er komen kavels aan beide zijden van de Schalkwijkse wetering. Op de kavels wordt al tijdens de ontginning de behuizing voor de nieuwe bewoners gerealiseerd. Voor dit gebied komen de boerderijen aan de bovenzijde van de ontginningskavels. Dat wil zeggen langs de Waalsewetering aan de ene kant en aan de Houtense wetering aan de andere kant. In dit gebied komt in het midden dus geen bebouwing. Dit had te maken met de zeer lage ligging van dit gebied en de lange tijd die voor een goede ontginning nodig was. Dit is anders dan meer naar het oosten waar wel al direct tijdens de ontginning bebouwing aan beide zijden van de Schalkwijkse wetering is gerealiseerd. De lage ligging van het gebied is nog steeds goed te zien aan de afmetingen van de Schalkwijkse wetering hier (breed in vergelijking met het bovenstroomse deel) en de hoogte van het waterpeil. De lage ligging van het gebied is ook de reden geweest om het inundatie kanaal, voor de onderwater zetting van het hele gebied bij oorlogsdreiging, hier te laten uitmonden.

Vanuit (cultuur)historisch perspectief zou er in dit gebied dus eigenlijk helemaal niet gebouwd moeten worden. Het is ook van bijzondere betekening voor het verhaal van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW): laag gelegen en zonder obstakels om snel tot inundatie van het hele gebied ten zuiden van Houten te kunnen komen.

Er is wel al verspreid liggende bebouwing aanwezig, maar dat is van vóór de tijd van de aanleg van de NHW. Nieuwe bebouwing toevoegen, anders dan incidenteel op bestaande boerenerven, leidt tot (te grote) aantasting van dit overwegend open gebied.

Vanuit dit verhaal stalt Johan de principiële vraag of je in dit gebied wel moet willen bouwen?

De klankbordgroep geeft ook aan dat als je woningen wilt bouwen doe dat in de kern of tegen de kern aan, maar niet op deze bijzondere plek in het landschap. Laat het hier open, zoals het hoort binnen het Wereld Erfgoed. Laat het hier rustig en stil zijn, zoals het nu is. De toename van het recreatief verkeer is al gigantisch. De Kaaidijk kan niet nog meer verkeer aan.

Salihe geeft aan dat we het college en de raad kunnen adviseren om geen woningen te realiseren aan de Kaaidijk. Dit heeft wel gevolgen voor een andere locatie in Schalkwijk. Er wordt onderzocht of er draagvlak is voor woningbouw in de Grote Driehoek. Door geen woningen te bouwen aan de Kaaidijk moeten er circa 32 woningen extra gebouwd worden in de Grote Driehoek. Hierdoor is er minder ruimte voor bijvoorbeeld starters of goedkopere woningen in de Grote Driehoek. Hier moet iedereen zich bewust van zijn.

De klankbordgroep ziet het niet zitten, om met de maquette en blokjes te gaan schuiven om te kijken hoe verschillende modellen passen of niet passen op deze locatie. Dit hebben dan ook niet gedaan.

Conclusie:

Er is geen draagvlak in de klankbordgroep voor beperkte (max 3 woningen) woningbouw aan de Kaaidijk tussen 9-11. Men geeft aan dat SRO/John een goede poging heeft gedaan voor beperkte woningbouw aan de Kaaidijk, maar desondanks is er geen draagvlak voor bebouwing aan de Kaaidijk. De bijeenkomst wordt afgesloten met de conclusie dat dit de laatste bijeenkomst is voor deze klankbordgroep. Inge maakt een verslag van deze bijeenkomst. Nadat de klankbordgroep akkoord is met het verslag wordt dit verslag gebruikt voor advisering aan het college en/of raad voor het project ASV I.

