

De Grote Driehoek in Schalkwijk Atelieravond 8 april 2024

Maandagavond 8 april heeft in de Wiese in Schalkwijk de derde participatieavond voor de Grote Driehoek plaatsgevonden. De opkomst was groot (+/- 150 personen) en divers door de aanwezigheid van jong tot oud. Het eerste gedeelte van de atelieravond stond in het teken van het informeren van de aanwezigen. De laatste atelieravond vond eind 2022 plaats, maar het projectteam heeft in de tussentijd niet stil gezeten. Het laatste agendapunt van de atelieravond was een infomarkt. De aangepaste stedenbouwkundige schets lag daarbij op tafels en aanwezigen werden gevraagd daarop te reageren.

Wat is er gebeurd tussen december 2022 en april 2024?

Na het welkomstwoord van Wouter van den Berg, Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling buitengebied en kleine kernen, zijn de aanwezigen bijgepraat over het werk wat de projectgroep het afgelopen jaar heeft verricht. Afstemming met alle stakeholders speelde de hoofdrol. Zo heeft de provincie meegedacht over de ruimtelijke inpassing en het Hoogheemraadschap (HDSR) over de wateropgave. Er hebben gesprekken plaats gevonden met Woonin over de realisatie van sociale woningbouw en met de ontwikkelaar over het woningbouwprogramma en de financiën. Tot slot is de inpassing van nieuwbouw ter huisvesting van de basisschool onderzocht. Op basis van de informatie en beslissingen voortkomend uit de gesprekken is een aangepaste stedenbouwkundige verkavelingsschets tot stand gekomen.

Presentatie stedenbouwkundige schets

Aan de hand van een terugblik op de eerste twee atelieravonden zijn de destijds aangegeven aandachtspunten uitgelicht. Vervolgens presenteerde André de Wilde van Aveco de Bondt hoe deze aandachtspunten in de aangepaste stedenbouwkundige schets terug te zien zijn óf waar in het afgelopen jaar een actie op gezet is. Een van de aandachtspunten betrof de vragen en zorgen over de ontsluiting. En een ander voorbeeld was de hoeveelheid woningen in het plan. Naar aanleiding hiervan is ten behoeve van de keuze voor de ontsluiting een verkeerskundig onderzoek door Goudappel uitgevoerd en voor het aantal woningen berekend wat het minimum aantal is voor een financieel haalbaar plan.

Tijdens de presentatie van de stedenbouwkundige schets zijn thema's zoals bodem en water, ontsluiting, woonprogramma en fasering aan bod gekomen. Wat betreft de ontsluiting heeft de gemeente voorkeur voor de aanleg van een nieuwe weg tussen de Korte Uitweg en de Trip. De mogelijkheden hiervan worden op dit moment onderzocht. Het woonprogramma gaat er als volgt uitzien:

- 5 Tiny houses (45m² GBO)
- 30 Appartementen Woonin (55-75m² GBO sociale huur)
- 9 Appartementen middel (80m² GBO)
- 26 Rug-aan-rugwoningen (75m² GBO)
- 24 Beneden-bovenwoningen (75m² GBO)
- 34 Rijkwoningen (120m² GBO)
- 4 Twee-onder-een-kap woningen (150m² GBO)
- 22 Uitgeefbare kavels (450m² kavel)

Met bovenstaand woonprogramma wordt 61% betaalbaar en 39% duur gebouwd. De gemeente heeft met trots kunnen delen dat in overleg met de ontwikkelaar en door middel van verschillende maatregelen, betaalbare woningen gebouwd kunnen worden waarvan de koopprijs tevens ver onder de wettelijk gehanteerde norm van €390.000, kan blijven.



Hoe gaan we nu verder?

Gedurende het laatste agendapunt van de atelieravond, de infomarkt, hebben alle aanwezigen de ruimte gekregen om de stedenbouwkundige schets aan een tafel te komen bekijken. Op deze manier konden vragen direct beantwoord worden. Voor eventuele opmerkingen lagen opmerkingenformulieren klaar. De informatie op de ingevulde formulieren in combinatie met hetgeen dat het projectteam gedurende de avond heeft gesignaleerd wordt gebundeld en meegenomen bij de verdere uitwerking van het schetsontwerp.

Gedurende het verder uitwerken van de stedenbouwkundige schets zal een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar tot stand komen en vindt consultatie met de raad in verband met het beperkt afwijken van de woonvisie plaats. Wanneer de stedenbouwkundig schets een stap verder is kan de procedure voor het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) opgestart worden. Met een ter inzagelegging in 2025 én geen bezwaren kan in 2026 een start gemaakt worden met het bouwrijp maken van de grond.

Kon je 8 april niet aanwezig zijn en wil je ook nog een opmerking plaatsen over de stedenbouwkundige schets? Dit kan nog tot 1 mei 2024. Bekijk [hier](#) de presentatie en mail je opmerking naar: walter.leemreize@houten.nl

Wil je daarnaast ook op de hoogte gehouden worden van de ontwikkeling voor de Grote Driehoek? Schijf je dan nu in voor de nieuwsbrief via <https://www.houten.nl/projecten-en-werkzaamheden/projecten-in-schalkwijk/bouwen-in-grote-driehoek>