



## De Grote Driehoek in Schalkwijk Atelieravond 22 september 2025

Maandagavond 22 september vond in de Wiese in Schalkwijk de vierde participatieavond voor de Grote Driehoek plaats. De opkomst was groot (>170 personen) en ook erg divers, zowel jong als oud. De laatste atelieravond vond in april 2024 plaats. De schets die tijdens de vorige atelieravond werd gepresenteerd, is inmiddels verder uitgewerkt. Het eerste gedeelte van de avond stond in het teken van informeren en het stellen van vragen. Het tweede gedeelte van de avond bestond uit een informatiemarkt met onder andere posters en boekjes over de plannen, en een maquette van het stedenbouwkundig plan.

### Wat is er gebeurd tussen april 2024 en september 2025?

Na het welkomstwoord van Wouter van den Berg, wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling buitengebied en kleine kernen, werd de zaal bijgepraat over het werk wat de projectgroep het afgelopen jaar verrichtte. Na april vorig jaar tekenden de gemeente en ontwikkelaar een intentieovereenkomst. Sindsdien werd er gekeken naar de haalbaarheid van een plan, middels een haalbaarheidsonderzoek. In dit haalbaarheidsonderzoek werd het stedenbouwkundig plan steeds een stap verder gebracht, zo werd er een inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld, werden er onderzoeken uitgevoerd en vond er veel afstemming met stakeholders plaats (gemeente, Hoogheemraadschap, klankbordgroep Biodiversiteit, cultuurhistoricus, Provincie).

### Presentatie stedenbouwkundig plan

Aan de hand van een terugblik op de vorige atelieravonden werden de aandachtspunten die destijds werden meegegeven opnieuw uitgelicht. Vervolgens presenteerde André de Wilde van Aveco de Bondt hoe deze aandachtspunten in het stedenbouwkundig plan zijn geland. Ook werden gemaakte afwegingen uitgelegd en dat er door de fase van het project waarin we ons bevinden op een aantal onderdelen nog verder onderzoek nodig is. De vorige atelieravond werd de voorkeur voor een nieuwe weg (een doorsteek) tussen de Korte Uitweg en de Trip uitgesproken. Helaas is dit scenario niet mogelijk. Dit betekent dat de ontsluiting plaats zal vinden via de Korte Uitweg naar de Trip. We realiseren ons dat dit impact heeft op de Korte Uitweg en de bewoners aan de Korte Uitweg, daarom gaan we graag met deze bewoners in gesprek.

Het woonprogramma bleef nagenoeg hetzelfde en daarnaast werd er een globale indicatie voor de huizenprijzen gegeven (prijspeil september 2025), dit ziet er als volgt uit:

- Tiny houses (45 m<sup>2</sup> GBO, €250.000)
- Appartementen Woonin (huur)
- Appartementen middel (80 m<sup>2</sup> GBO, €315.000)
- Rug-aan-rug woningen (75 m<sup>2</sup> GBO, €350.000)
- Beneden-bovenwoningen (75m<sup>2</sup> GBO, €315.000- €355.000)
- Rijwoningen (120 m<sup>2</sup> GBO, €550.000- €600.000)
- Twee-onder-een-kap woningen (150m<sup>2</sup> GBO, €700.000)
- Vrije kavels/ vrijstaand (180m<sup>2</sup> GBO, €850.000)

Zoals tijdens de vorige atelieravond ook werd benoemd, wordt bij bovenstaand woonprogramma 61% betaalbaar en 39% duur gebouwd. Er kwamen veel vragen over dit woonprogramma, met name de hoeveelheid sociale huur en dure koop, en de fasering. Over het woonprogramma werden destijds afspraken gemaakt in de intentieovereenkomst, het woonprogramma staat dus vast.



De percentages van de verschillende type woningen en het percentage koop/huur wijkt iets af van wat momenteel uitgangspunt is bij woningbouwprojecten. Dit heeft te maken met het bijzondere karakter van de Grote Driehoek.

In de vervolgfase gaan we onderzoeken op welke manier de Grote Driehoek gefaseerd kan worden, zoveel mogelijk aansluitend bij de woonwensen van de bewoners van Schalkwijk.

#### Hoe gaan we nu verder?

Tijdens het laatste agendapunt van de atelieravond, de informatiemarkt, hebben de aanwezigen de ruimte gekregen om de boekjes, posters en de maquette te bekijken. Op deze manier konden vragen direct beantwoord worden. Daarnaast lagen er ook opmerkingenformulieren klaar, voor degenen die daarvoor behoefte hadden. We verwachten eind 2025 het haalbaarheidsonderzoek in te dienen bij het college en gemeenteraad. Daarmee hopen we medio 2026 een anterieure overeenkomst te kunnen sluiten tussen de gemeente en ontwikkelaar, waarmee het opstellen van een Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) kan starten. Een jaar later, medio 2027, wordt het omgevingsplan dan vastgesteld. Zodat we medio 2028 (indien er geen bezwaren komen) kunnen starten met de bouw van de 1<sup>e</sup> fase voor de Grote Driehoek.

Bekijk hier de presentatie.