

## **Verlag bijeenkomst Groene Contour 23 juni 2022, 19.30u**

Locatie fam. Hageraats, Korte Uitweg 6

aanwezig: ruim 20 Schalkwijkers, afgevaardigden van de politieke partijen HA, NH en SGP, Salihe Seyman en Ruud Emous namens de gemeente om vragen te beantwoorden.

(gespreksleider Ineke Kool, verslag Antoine de Haan)

Elly Hollander heet iedereen welkom. Ze vertelt hoe de Groene Contour is ontstaan na frustrerende communicatie met de gemeente over bouwen in de Wickenggaard. De Groene Contour staat o.a. voor passende woningbouw in Schalkwijk.

Adhv een hand-out (zie bijlage) schetst Elly de voorgeschiedenis van de plannen om te bouwen in de Grote Driehoek van Schalkwijk:

- Medio 2021 is de Woonvisie gemeente Houten vastgesteld die over woningbouw in de kleine kernen zegt, dat de problematiek daar anders is dan in de kern Houten. Woningbouw in de kleine kernen is vooral bedoeld voor de autonome woningbehoefte van de bewoners. Er start een onderzoek naar de woningbehoefte in de kleine kernen door bureau Companen.
- Op 9 december 2021 heeft de gemeente in een online ontmoeting met 66 Schalkwijkers het rapport gepresenteerd. Companen adviseerde zo'n 330 woningen te bouwen in Schalkwijk, die zouden nodig zijn om de voorzieningen in stand te houden. De deelnemers beaamden de noodzaak van woningbouw, vooral in het goedkopere segment, maar er waren twijfels over dit grote aantal woningen in korte tijd. 330 extra woningen is namelijk een toename van het aantal woningen in Schalkwijk met ruim 35%. Er werd getwijfeld of het dorp dit 'op zou kunnen vangen' / sociale structuur daarmee verloren gaat. Gepleit werd voor fasering, tussentijds evalueren, behoud van de mooie leefomgeving. De gemeente presenteerde die avond haar plan/idee om aan de Provincie toestemming te vragen om de 250 reeds toegestane woningen tbv de Agrarische Structuurversterking (ASV) te kunnen bouwen in de Grote Driehoek (GD). Daarvoor zou een haalbaarheidsonderzoek gaan plaatsvinden, Samen met Schalkwijk!
- Na een lange informatiestilte kwam op 2 juni 2022 het bericht aan omwonenden dat er een onderzoek start naar de haalbaarheid van maximaal 250 woningen in de Grote Driehoek. Dit bericht werd ondertekend door de gemeente en Schalkwijk Straks.
- Op 9 juni 2022 presenteert Schalkwijk Straks zich in de Schalkwijkse Berichten als het communicatiekanaal van de gemeente Houten met Schalkwijk en vraagt iedereen de enquête over de woningbehoefte in te vullen. Schalkwijk Straks neemt ook deel aan de projectgroep met de gemeente en de projectontwikkelaar.

### Doel van deze avond:

Het krijgen van meer informatie van de gemeente over de ontwikkelingen en het stellen van vragen.

Het is niet de bedoeling als inspraakmogelijkheid of voor het geven van meningen m.b.t. concrete invullingen en concrete oplossingen.

**Vragen aan en antwoorden van de gemeente, bij monde van Salihe Seyman en Ruud Emous**

**Vraag: Is de woonvisie van de gemeente Houten ook van toepassing op bouwen in de GD?**

Ja en nee, door de uitkomsten van het onderzoek van Compaenen is duidelijk geworden dat de woningbehoefte in Schalkwijk anders ligt dan het woningbouwprogramma in de Woonvisie, De gemeente gaat in Schalkwijk uit van behoefte aan 15 tot 20 % sociale huur, grote behoefte aan rijwoningen tot 350.000 euro, minder aan rijwoningen en tweekappers tussen 350 en 400.00 euro, appartementen tot 250.00 euro, koopappartementen/ggb met tuintje boven 250.00 euro en hofjeswoningen. Eerste schattingen wijzen uit, dat het gemeentebestuur van minimaal 30% sociale huur ook niet financieel haalbaar is hier. Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad hierover te beslissen.

Het bouwen van maximaal 250 woningen in de GD wordt door de provincie toegestaan in het kader van de Agrarische Structuur Versterking (ASV). Daarmee zal het bouwen ook financieel de ASV mogelijk moeten maken. Hoeveel geld er moet worden ‘verdiend’ voor de ASV ligt nog open. Die afweging moet nog gemaakt worden samen met de inwoners van Schalkwijk.

**Vraag: Beoogt het bouwen in de grote driehoek alleen in de Schalkwijkse woningbehoefte te voorzien?**

Ja, het uitgangspunt is de woonbehoefte van Schalkwijk. In het onderzoek van Compaenen staat waar in Schalkwijk behoefte aan heeft. Dat vormt richtlijn voor het bouwen in de GD. Dat kan niet voorkomen dat er ook een aantal dure woningen zullen moeten worden gebouwd om het geheel rendabel te maken.

Om te kijken wat mogelijk is, betreft de gemeente ook de exploitatiemaatschappij Schalkwijk (grondeigenaar) in de planfase met de opdracht om met een zo open mogelijk boek te laten zien wat de kosten van ontwikkeling en bouwen zijn en welke meerwaarde ten bate kan komen aan de AVS.

**Vraag: Is er al een overeenkomst gesloten over de woningbouw in de GD?**

Er is nog geen anterieure overeenkomst. Er is ook nog geen stratenplan/tekeningen. De exploitatiemaatschappij Schalkwijk gaat ontwikkelen en bouwen. De gemeente koopt geen grond. Exploitatiemaatschappij Schalkwijk zal waarschijnlijk direct verkopen aan toekomstige bewoners.

**Vraag: Heeft de ASV prioriteit boven woningbouw?**

Ja, dat stelt de provincie vooralsnog. Indien de woningbouw niet de ASV kan versterken gaat het plan niet door en wordt er op de oude voet verder ontwikkeld. Dat betekent waarschijnlijk dure woningen hier en daar en overal in Schalkwijk. Hoe het beleid van de Provincie en het Rijk er in de toekomst uit gaat zien, weten we niet, daar houden we nu geen rekening mee.

**Vraag: Zijn er alternatieve locaties onderzocht?**

Nee. Op 9 december is voorgesteld om in de GD te bouwen en er zijn weinig andere mogelijkheden. De westzijde van het eiland valt onder de Hollandse Waterlinie. En tussen kanaal en Provincialeweg is niet onderzocht.

**Vraag: Wat gaat de waarde van de enquête worden en wie werkt die uit?**

De enquête is al door bijna 400 mensen ingevuld en de gemeente meent dat het daarmee een representatieve steekproef is. De gemeente krijgt de ‘kale’ cijfers die het oplevert. De

aanwezigen zetten vraagtekens bij de representatieve kwaliteit van de enquête. Men heeft ook gemerkt dat je de enquête meerdere keren kunt invullen en zo de uitslag kunt beïnvloeden. En er zijn ook open vragen gesteld in de enquête.

De enquête uitslag vormt de start van een gesprek over de verdere invulling in de zgn. ateliers.

Ateliers zijn in feite werkplaatsen waar over de invulling gesproken gaat worden. Er komen drie thema's:

1. soort woning, wensen en functies
2. voorzieningen, groen ed in het hele plangebied
3. inpassing van het plan in het dorp, wegen, aansluitingen

Iedereen wordt uitgenodigd om mee te doen met de atelierssessies. Dit worden vaste groepen die 3-4 bijeenkomsten bijwonen. De uitnodigingen daarvoor komen eind augustus.

De gemeente zegt, dat op dit moment alles nog open ligt en dat de bewoners via de ateliers veel te zeggen krijgen over de invullen van de plannen en of het überhaupt door kan gaan. Er wordt gebrainstormd over de mogelijkheid van tijdelijke woningen, tiny houses, meegroeiwoningen. De gemeente adviseert dit zoveel mogelijk in te brengen via de enquête en de ateliers.

De aanwezige politiek verzoekt om ook betrokken te blijven bij het verdere proces en op de hoogte gehouden te worden van de ateliers.

**Vraag: Er zitten nog een 90-tal (?) woningen in de pijplijn in Schalkwijk. Zitten die in de 250?**

Nee, de huidige plannen voor 90 woningen vallen buiten de 250 voor de GD.

**Vraag: De tijd om de haalbaarheidsstudie voor de jaarwisseling in de gemeenteraad te bespreken is kort. Is er echt nog géén proefverkaveling gemaakt?**

Nee, er is nog geen proefverkaveling gemaakt. Er wordt eerst zonder kader met Schalkwijk gepraat. Ook eind 2022 zal er nog geen proefverkaveling zijn. Alleen een doorrekening voor wat betreft haalbaarheid, woonprogramma, inpassing.

**Vraag: Wat betekent de nieuw te ontwikkelen omgevingsvisie voor de GD?**

Zij zullen bij elkaar moeten aansluiten. GD en omgevingsvisie en vice versa. De plannen worden samen met Schalkwijk ontwikkelt, de gemeenteraad besluit. Omgevingsvisie opstellen vergt veel tijd, kan niet op gewacht worden, moet later in elkaar schuiven. Er is ook nog geen omgevingsvisieteam samengesteld, als die er is zal daarmee nauw samengewerkt moeten gaan worden.

**Vraag: Wat vinden de bewoners van de korte Uitweg van de plannen?**

Menigeen voelt zich overvallen en heeft eerdere informatie niet meegekregen. Herkomst van de brief was onduidelijk. Er zijn zorgen over verlies van ruimte en uitzicht vanuit de woning, trillingen, verzakkingen en voorzieningen om schade aan eigen woning te beperken.

De gemeente organiseert een aparte avond voor de omwonenden waarin deze zorgen kunnen worden geadresseerd. Zij moeten er wel rekening mee houden dat de plannen op termijn doorgaan.

Gemeente: Het aantal woningen staat niet vast. Fasering of een tijdelijke bouwstop is een mogelijkheid. Voordat de eerste schop in de grond gaat kan het nog wel 4 jaar duren.

De gemeente erkent dat goede informatievoorziening belangrijk is. Jongeren worden niet

bereikt via de SB of een papieren enquête maar facebook of Instagram is daarvoor een beter middel.

**Is een mogelijke nieuwbouw van de basisschool al in beeld bij de gemeente?**

Gemeente: Nee dat is nog niet meegenomen, iig niet door Ruud en Salihe.

AdH