

Schalkhaar staat met de realisatie van nieuwbouwwijk De Wijtenhorst aan de vooravond van een flinke uitbreiding. De projectontwikkelaar is optimistisch over de verkoop.

Schalkhaar wacht

Met de Wijtenhorst schurken Schalkhaar en Deventer nog dichter tegen elkaar aan. Het dorpse karakter bewaren is uitgangspunt.

door Martijn Ubels

SCHALKHAAR - Projectontwikkelaar Koopmans Projecten b.v. durft het in deze tijd aan te starten met de ontwikkeling van nieuwbouwwijk De Wijtenhorst in Schalkhaar. „We geloven erin en er staat gewoon een goed product”, zegt Niek Schipper van Koopmans. De Wijtenhorst wordt gebouwd in drie fases. De verkoop van fase 1 is onlangs gestart. „De enorme interesse voor de eerste fase, bewijst dat dit een gewild project is.” Koopmans en betrokken makelaars Eggink Maalderink en Ten Hag verwijzen naar de resultaten van de verkoop van fase 1. Het gaat om projectbouw: 22 eengezinswoningen, 14 tweekappers en 6 vrijstaande villa's. Op 40 van de 42 huizen liggen - na loting ruim een week geleden - opties, aldus

de bouwende en verkopende partijen. Alleen voor twee vrijstaande huizen is geen interesse.

Koopmans en makelaars verwachten dat de opties in de meeste gevallen ook tot daadwerkelijke verkoop leiden. In totaal waren ongeveer tachtig inschrijvingen op de woningen. Partijen spreken van een flinke interesse, zeker gegeven de actuele situatie op de woningmarkt.

Volgens de plannenmakers is één van de sterke punten van de Wijtenhorst de 'mix aan bebouwing'. Met eengezinswoningen, tweekappers en villa's biedt de wijk 'voor ieder wat wils' en ligt de focus (ook voor de verkopende partij) niet te veel op één segment. Met overigens ook ruimte voor vrije kavels, woonzorgwoningen en sociale woningbouw (zie kader).

De verwachting is dat de bouw van fase 1 in het eerste kwartaal van 2012 start. Indien nodig - als niet alles op dat moment verkocht is - is gefaseerde bouw mogelijk. In de plannen voor De Wijtenhorst is veel aandacht voor groen. De wijk is ruim van opzet en de ligging van de woningen is gevarieerd, lichten de plannenmakers toe. Koopmans en makelaars bena-

Volop bedrijvigheid

- De Wijtenhorst wordt al volop bouwrijp gemaakt. Ook aan de infrastructuur wordt gewerkt.
- Bestaande bebouwing, zoals aan de Colmschaterstraatweg, is geïntegreerd in het plan. Daar wacht men rustig de bouw en nieuwe 'buren' af. „Het plan ziet er best goed uit”, zegt een bewoonster.
- De bouw zorgt voor een forse uitbreiding pal tegen het dorp. Vijfhoek en dorp sluiten qua bebouwing nu nagenoeg op elkaar aan.
- Ontsluiting van de nieuwe woonwijk komt aan de Oerdijk. De Colmschaterstraatweg blijft - zoals bijna een jaar al het geval is - dicht.
- De toegangsweg tot het terrein die zichtbaar is vanaf de Bolkesteinlaan is tijdelijk (voor bouwverkeer).

drukken de interactie die er is geweest met het dorp Schalkhaar. Bij de start van de plannen maken konden op diverse bijeenkomsten Schalkhaarders meepraten over de invulling van het plangebied. Met die aanpak wilden de partijen zorgen dat de nieuwbouw zoveel mogelijk aansluit bij het dorpse karakter van Schalkhaar en de wensen in het dorp, zo klinkt het. Een bewuste strategie, omdat met de Wijtenhorst en later nieuwbouwoordgebied de Douwelerleide - aan de andere kant van de Oerdijk - Schalkhaar voor een majeure uitbreiding staat. En weer dichter tegen Deventer aanschurkt.

Belangrijke aandachtspunten na de gesprekken met het dorp zijn aandacht voor karaktervolle elementen van het plangebied. Daar lag in het verleden onder meer het sportcomplex (ook genaamd de Wijtenhorst) van SV Schalkhaar. Houtwallekes zijn gehandhaafd of aangelegd.

Nadruk ligt ook op het creëren van zichtlijnen in het gebied. Dat zijn 'doorkijkjes', bijvoorbeeld op de kerk of karakteristieke boom-

Historie in straatnamen

De straatnamen voor de Wijtenhorst en Douwelerleide zijn bekend. Ze verwijzen naar (voormalige) boerderijen, families, landgoedeigenaren of pastoors uit het gebied/dorp. Enkele straatnamen: Kraaikenpad, Stitelerweg oude boerderijen) of Pastoor Staalpad.

279

De Wijtenhorst betreft de bouw van 201 huizen. In dat getal is inbegrepen 37 kavels (uitgifte: gemeente) en nog eens 11 kavels. De Douwelerleide betreft 78 woningen. 65 huizen (projectbouw Koopmans) en 13 kavels (9 kavels geeft de gemeente uit).

De Stentor, 18 oktober 2011

grote uitbreiding



De Wijtenhorst als alle drie fases klaar zijn. De lege kavels onder en linksboven zijn vrije kavels. In de verte ligt het ziekenhuis.

illustratie Koopmans

partijen rond het dorp. Volgens de plannenmakers ontstaat alles bij elkaar een gevoel van 'oer-Hollands' wonen, de slogan waarmee het project in de markt is gezet.

Gedagidgen voor de woningen komen over het algemeen uit Deventer en Schalkhaar. Dat laatste bewijst de behoefte aan nieuwbouw in het dorp. Wat betreft de eengezinswoningen (prijzen variëren van 207.000 tot 225.000 euro) liggen er ook kansen voor starters.

Zodra fase 1 verkocht is, begint Koopmans met de verkoop van fase 2 (42 woningen) en fase 3 (11 woningen). Pas daarna begint de ontwikkeling van de Douwelerleide.

Een opleveringsdatum voor de nieuwbouw is niet te geven: de hoop is dat de Wijtenhorst en Douwelerleide vlot verkopen en oplevering zo snel mogelijk kan. Ook aan De Wijtenhorst zie je dat de situatie op de huizenmarkt minder is dan enkele jaren geleden en meer inspanning nodig is om kopers te vinden.

Als extra krijgen kopers bijvoorbeeld een keukencheque ter waarde van 5000 euro. Normaliter zou geen keuken geleverd zou worden. Ook is een woning bij oplevering afgewerkt met compleet en luxe sanitair, dat was vroeger ook niet altijd het geval.

'Groot project' voor De Marken

Woonbedrijf de Marken bouwt ook op de Wijtenhorst. Het zijn 36 multifunctionele woningen, 6 woningen met zorg, 8 starterswoningen (koop) en 8 rijtjeswoningen (koop). Volgens Marcel Bartelds van De Marken is er veel interesse voor de woningen. Onlangs was er een informatie-avond. In sommige gevallen kan het rond krijgen van de hypotheek lastig zijn, meldt Bartelds, maar de verwachting is dat de huizen snel een eigenaar hebben. Afhankelijk daarvan start de

bouw. Bartelds noemt de nieuwbouw voor de Marken een 'groot project'. Maar ook nu kansrijk gezien de ligging (bij de stad en dorp) en groene, ruime planopzet. De gemeente geeft fasegewijs een aantal kavels uit in beide gebieden. Wat betreft de eerste fase in de Wijtenhorst ligt er op acht kavels een optie. Onlangs startte de verkoop van de overige negen. Daarna volgt nog een aantal kavels. Een aantal kavels is 'woon-werk'. Kantoor aan huis is mogelijk.



De Wijtenhorst blijkt een gewild project.

foto Martijn Ubels