

**BESLUITENLIJST**

Voorronde Open Huis

Datum: 18 maart 2021

Onderwerp: Integraal Programma van Eisen Odijk-West

Voorzitter: mw. A.A. van der Stijl

Griffier: mw. H. Khairouni

Leden: dhr. K.A.G.M. van Gulik (P21), dhr. R.E. Hallo (Bunniks Belang), dhr. F.C.M. Pouw (De Liberalen), mw. H.J. Visser (CDA)

Portefeuillehouder: wethouder A.J. Dekker

Ambtelijke ondersteuning: dhr. R. Hoksbergen

Insprekers: dhr. M. Breij

**Korte samenvatting
bespreking**

De voorzitter opent dit deel van het Open Huis om 20.00 uur en heet iedereen welkom. Onderwerp is het 'Integraal Programma van Eisen Odijk-West'. De voorzitter meldt dat per onderwerp één woordvoerder is toegestaan. De heer Van Gulik wil graag met twee woordvoerders aanwezig zijn namens P21. Het verzoek wordt door de aanwezigen afgewezen.

De heer Breij is projectleider van Kanoroutenetwerk Kromme Rijnstreek en geeft aan dat er in het voorjaar vier nieuwe routes in gebruik zullen worden genomen. Ook de gemeente Bunnik heeft daar, naast anderen, een bijdrage aan geleverd. Hij wil graag in de nieuwe wijk Odijk-West een kanoroute, natuurlijke oevers, ecologische verbindingzones en herstel van oude historische verbindingen met de Kromme Rijn richting Houten en vraagt aandacht voor de kanoërs in de uitwerking van het plan.

Mevrouw Visser vraagt of het gaat om bestaande waterlopen.

De heer Breij antwoordt dat het voor een groot gedeelte gaat over bestaande waterlopen, waaronder delen van de Kromme Rijn. Verder dienen verbindingen en lage duikers te worden hersteld.

Wethouder Dekker heeft goed nieuws voor de inspreker. De suggestie van de heer Breij voor kanoroutes in de wijk wordt daadwerkelijk meegenomen in het Integraal Programma van Eisen (pagina 53). Voorts is zeven keer gesproken over deze eerste concrete stap naar het Plan van Aanpak voor een goede invulling van Odijk-West. Ze is nieuwsgierig naar alle opmerkingen van de raadsleden op het integraal Programma van Eisen (IPvE).

De heer Hallo is overwegend positief over het IPvE. Het tonen van lef en toekomstgerichtheid komt langzaam uit de verf. Hij is het eens met de stelling dat Odijk-West zich niet moet ontwikkelen tot een standaardwoonwijk. Hij roept op om in het toekomstige proces deze inzet tot vernieuwing voort te zetten. Er zijn drie cruciale aspecten: het woningbouwprogramma, de fysieke en sociale verbinding en duurzaamheid in brede zin. Akkoord wordt gegaan met de woningbouwverdeling 30-40-30 in een mix van grondgebonden en niet-grondgebonden woningen. Hij wil weten wat de beoogde woningdichtheid wordt. In Bunnik is sprake van 1400 woningzoekers en dat overstijgt de circa 1000 woningen die in Odijk-West worden gebouwd. Wellicht is het beter om na te denken over een hogere woningdichtheid in dit gebied. Ook maakt hij zich zorgen over het bouwen voor de juiste doelgroepen, het bouwen van andere type woningen en het betaalbaar bouwen van woningen. Hoe wordt individueel

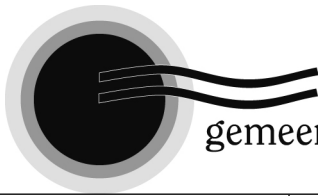
opdrachtgeverschap vormgegeven? Het is essentieel dat de nieuwe wijk een verbinding krijgt met Odijk. De opheffing van de barrièrewerking (provinciale weg N229) is een voorwaarde, maar omdat dit niet gemakkelijk is, zal een alternatief moeten worden overwogen. Wellicht kan worden overgegaan tot bruggen of tunnels over en onder de N229. Dit kan mogelijk op een aantrekkelijke en inspirerende manier. Voorbeelden zijn het Máximapark in Leidsche Rijn of Soesterberg over de N237. Op het gebied van natuur en recreatie valt er ook wat te verbinden via biodiversiteit, bloemrijke bermen en mooie hagen en bomen. Op het gebied van mobiliteit moet er een duidelijke verbinding zijn met het NS-station Bunnik, de fietsverbindingen moeten leeftijdsvriendelijk zijn en er moeten ontwerpprincipes van toepassing zijn voor langzaam verkeer en voetgangers. Er zou meer prioriteit moeten worden gesteld aan het hoofdstuk Duurzaamheid, dat vooraan moet worden gezet in het IPvE. Ten aanzien van duurzaam bouwen moet worden gekozen voor houtbouw in plaats van beton, bouw klimaatadaptief en natuurinclusief, stimuleer circulair en maak de woningen demonteerbaar en de positie van een woning op de kavel moet zodanig zijn gepositioneerd dat zon op het dak goed werkt. De parkeernorm moet omlaag, waarmee het autogebruik wordt afgeremd en parkeerplaatsen moeten aan de rand van een wijk worden gesitueerd. Hetgeen aan informatie is opgehaald vanuit de bevolking middels interactie met bewoners blijkt summier. Er was immers ook maar één inspreker voor een dergelijk groot project. Hoe wordt de betrokkenheid en het draagvlak gemeten?

Mevrouw Visser is niet tegen woningbouw bij Odijk-West, ondanks dat er eerder reserves bestonden over het Plan van Aanpak. Er was onduidelijkheid over het aantal te bouwen woningen (850 woningen uit de regionale programmering versus 1000 woningen) en uit welke tekst dit blijkt. Ook over de planvorming en de expliciete besluitvorming bestaat enige ruis. De regionale afstemming van de woningbouw is moeilijk te duiden. Wat is de feitelijke situatie? Er is gevraagd om een definitieve studie van het toekomstbeeld van de Kromme Rijnvallei van bureau Nieuwe Gracht. Het college stelt dat dit ambtelijk en bestuurlijk nog niet is afgerond en ziet dat als reden om het nog niet rond te sturen. Zodra die studie bekend is, wil ze deze alsnog ontvangen. Qua participatie wordt een eenmalig webinar als te weinig en te beperkt gezien. Ze zou voorts kennis willen nemen van de verschillen tussen het concept-IPvE en de definitieve versie. De klankbordgroep heeft inmiddels gereageerd en die laat zien thuis te zijn in de materie. De vraag is of het college een reactie heeft gegeven op de brief van de klankbordgroep. Het communicatieplan zit thans niet bij de stukken en ze wil, met name vanwege nog wat oneffenheden, weten wat de status van dit communicatieplan is. Ten aanzien van de brainstormsessies wordt opgemerkt dat het CDA grotendeels ontbrak, maar dat zou geen recht doen aan degenen die wel aanwezig waren: een deel van de fractie had bezwaar tegen het toepassen van vertrouwelijkheid van de sessies. Inmiddels is het bericht binnengekomen dat er geen vertrouwelijke sessies meer volgen tenzij de financiële positie van de gemeente kan worden ondermijnd. Een verdiepingsslag dient nog te worden gemaakt ten aanzien van de groene kwaliteit van de nieuwe wijk. Er wordt gesteld dat de inrichting natuurinclusief moet zijn, maar dat is niet terug te lezen in de uitvoering. Er zijn ook twijfels over klimaatneutraal en duurzaam bouwen: hoe wordt geprioriteerd welke ambities het zwaarst wegen? Naast het bouwprogramma in West is het versterken van het centrum van Odijk ook een belangrijk item. Hier zou kunnen worden ingezet op de bouw van seniorenwoningen (vlakbij de voorzieningen). Ten aanzien van de mobiliteit zou de omlegging van de N229 bespreekbaar moeten zijn, dan wel het toepassen van alternatieven zoals fietstunnels. Dat proces dient helder te zijn voordat de eerste schop de grond ingaat. Ook de ontsluiting van de wijk is een vraagteken: dit gebeurt niet alleen via de N229,

maar ook via de N410. Wat gaat dat inhouden en is dat wel te overzien tijdens spijstijden?

De heer Pouw spreekt van een omvangrijk bouwproject waaraan zeven besprekingen vooraf zijn gegaan. Er is met diverse personen gesproken en een communicatieplan en participatietraject zijn uitgewerkt. Belangrijke aspecten zijn in de ogen van De Liberalen: behoud van het dorps karakter, natuurinclusief, voorzien in openbare groenvoorzieningen, een keuzemogelijkheid voor wat betreft de vervoermiddelen, parkeren moet buiten het straatbeeld plaatsvinden, een goede aansluiting op de bestaande kern van Odijk, een schoolvoorziening, ruimte voor zorginstellingen, recreatie en openbare kunstuitingen. Er wordt te veel benadrukt dat het omleggen van de N229 het streven is, terwijl het een illusie is om deze provinciale weg om te leggen. Het uitgangspunt moet zijn de opheffing van de barrièrewerking van de N229. Hoe finaal is dit plan? Zou er ruimte zijn voor een leefbaarheidstoets? Voor het hoge segment wordt een bedrag van € 350.000,00 gehanteerd als ondergrens, maar hoe realistisch is dat? Er wordt gesproken in het IPvE over eventuele beperkingen van ontwikkelingen in het plangebied: Waar moet hij dan aan denken en wat betekent dit concreet? Hij vraagt vervolgens of de aanleg van glasvezel verplicht is. Het aantal woningen betreft 1000, maar als het aan De Liberalen ligt mag dit best 1200 woningen worden. De grond is er, er is een grote markt voor en het zoekgebied is ruim genoeg. Aan het dorps karakter van dertig woningen per hectare dient te worden vastgehouden, maar wellicht kan een groter gebied worden benut.

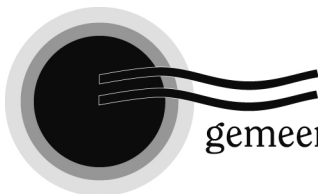
De heer Van Gulik bedankt het college voor de zorgvuldige wijze waarop de raad is meegenomen op de weg naar dit IPvE. De bijeenkomsten van de gemeente hebben veel informatie verschaft en de diverse mogelijkheden zijn in ogenschouw genomen. De eigen bevolking heeft behoefte aan zo'n 1400 woningen. Dat is niet te vullen met alleen inbreiding. Met Odijk-West is men er derhalve nog niet om de woningnood te ledigen. Vooral de lagere inkomensgroepen worden hiermee getroffen. P21 is verheugd dat conform de Woonvisie wordt gebouwd. Er wordt gebouwd in het buitengebied en dat gaat ten koste van de natuur. Dat is spijtig, maar het is niet anders. P21 kiest er met liefde voor, te meer omdat het IPvE leidt tot minstens een energieneutrale wijk waarin het bijzonder prettig toevoen wordt met een dorps karakter, autoluw en voldoende groen. Er moet aanbodsgewijs worden gebouwd in plaats van vraagsgewijs. Die keuze heeft waarschijnlijk geen invloed op het IPvE. Hij wil graag weten hoe de overige fracties hierover denken. Ten aanzien van de financiering wordt gevraagd of alle randvoorwaarden uit dit IPvE worden betaald uit de opbrengsten. Zo niet, welke randvoorwaarden vallen dan af? Zo ja, welke ambities kunnen met het overschot worden verwerkelijkt? Hij zou graag een keuzemenu willen zien waaraan een prijslijst is verbonden, waardoor op concrete basis besluiten kunnen worden genomen. Hij vraagt wat wordt bedoeld met de doorontwikkeling na 2030 en in hoeverre de voorbereidingen hiertoe zijn getroffen. Er zijn onduidelijkheden over het aantal woningen: In het IPvE wordt gesproken over 1000 woningen maar de regionale programmering houdt het op 850 woningen. Hoe zit dat? Er is onduidelijkheid over de peildatum van de woningprijzen: 2018, maar actueel zijn deze cijfers over de minimale ondergrenzen niet meer. Mocht het percentage vrijesectorhuur verhoogd worden, ten koste van welke bouwcategorie gaat dit dan? De beoogde bewoners moeten tenminste senioren zijn die zoveel mogelijk zelfstandig moeten kunnen blijven wonen. Hoe staat de gemeente tegenover woongemeenschappen voor 'oude knarren'? Spreker is bezorgd over de kopers van de middeldure woningen. In een eerdere versie van het IPvE stond een ondergrens van € 310.000,00. In de recente versie van het IPvE is dit



aangepast naar € 350.000,00, maar dat kunnen de leraren en het zorgpersoneel (middenklasse) niet betalen. Bovendien wordt bij biedingen compleet overboden door de mensen die het door het liberale beleid van tien jaar Rutte nog beter hebben gekregen. Kan die grens niet terug naar € 310.000,00? Het moeilijkste punt is dat de woningen verwerfbaar moeten zijn voor de mensen die de woningen het hardst nodig hebben. Woningen zijn speculatie- en beleggingsobjecten geworden. Het is heel moeilijk om hier paal en perk aan te stellen. Het IPvE stelt dit aan de kaak. Er wordt aanbevolen onderzoek te doen naar constructies om goedkope koopwoningen in stand te houden. Dit is te makkelijk en moet dwingender worden opgenomen als randvoorwaarde. Verder wordt aangedrongen op een autoluwe wijk met beperkingen van het parkeeraanbod. Dat leidt tot een wijk voor duurzame mobiliteit met alle openbaarvervoervoorzieningen op een steenworp afstand. Het ligt voor de hand de parkeernorm te verlagen van 1,4 naar 1 auto per woning. De extra ruimte kan worden gebruikt voor de aanleg van groen en de bouw van extra woningen. Hoe kan oneigenlijk gebruik van parkeervoorzieningen worden voorkomen? De regionale fietsstructuur komt helaas niet terug in de randvoorwaarden en waarom wordt geen aansluiting gemaakt met NS-station Driebergen-Zeist? Het Raaphofse Bos is van hoge ecologische waarde en is het enige stukje natuur aan de zuidkant van de A12 en daarmee een rustplaats voor veel zoogdieren en vogels. Het ecologisch onderzoek is nog in volle gang. Het IPvE houdt rekening met dit onderzoek en lijkt zo geformuleerd dat openstelling van het bos alleen mogelijk is indien er geen sprake is van verstoring van de ecologie. Gepleit wordt voor een natuurbuffer om het Raaphofse Bos heen. Hij vraagt het college waarom de Flora- en faunawet is opgenomen in het IPvE, terwijl al vier jaar de Wet natuurbescherming geldt. Op pagina 13 wordt gesproken over een 'liefst een energie- en klimaatneutrale woonwijk'. Hoe verhoudt zich dat tot randvoorwaarde 6.1.4, waarin energieneutraliteit als voorwaarde is opgenomen? Voor wat betreft de warmtevoorziening lijkt de waterpomp met modulus de beste optie. Een collectief warmtenet zou te duur zijn vanwege de grote investeringskosten maar er zijn ontwikkelingen rond de nieuwe generatie warmtenetten die interessant kunnen worden. Worden deze opties meegenomen? Het IPvE stelt dat circulair bouwen niet in beton is gegoten en daar is spreker blij mee. Hij wil ten behoeve van CO₂-reductie alleen houten bouwmaterialen (biobased). Het Convenant Duurzaam Bouwen moet de basisnorm worden. Natuurinclusief bouwen wordt weliswaar genoemd in het IPvE maar de inhoud ontbreekt in feite. Het mooie is dat het ontwerp van de wijk ecologische routes zal bevatten die natuurplekken met elkaar verbinden. Vreemd is dat alleen aan landelijke eisen moet worden voldaan. Maar wat zijn die landelijke eisen? Natuurinclusief bouwen moet de gangbare norm worden met een natuurstandaard voor de bouwbedrijven. Waarom is er geen eis, maar een ambitie opgenomen voor het realiseren van zoveel mogelijk groen en zo min mogelijk verharding?

Wethouder Dekker meldt dat de heer Van Gulik veel (technische) vragen heeft gesteld die inmiddels zijn beantwoord en eendaags kunnen worden teruggelezen op de website. Blij is ze met de overwegend positieve reactie van de heer Hallo ten aanzien van het IPvE en dat het vooral geen standaardniewbouwwijk moet worden. Er wordt een onderscheidende woonwijk gerealiseerd, daarbij het landelijke dorpskarakter volgend.

De heer Hoksbergen vult aan dat het aantal woningen per hectare dertig is. Dat is passend bij het streven naar een dorps karakter. Maar dichtheid is ook een relatief begrip als je er een aantal ecologisch waardevolle gebieden erbij betreft. Dan daalt het gemiddelde en dat is financieel doorberekend. Dertig



woningen per hectare wordt evenwel de norm met veel ruimte voor groen.

Wethouder Dekker geeft aan dat bij het bouwen voor de eigen behoefte 1400 woningen nodig zijn. In Odijk-West worden 1000 woningen gebouwd en in het stationsgebied circa 500 woningen. Nadenken over meer woningen is mogelijk, maar dat ligt geheel bij de gemeenteraad. De scenario's voor een doorontwikkeling worden in het kader van de Omgevingsvisie behandeld. De provincie gaat over tot een andere manier van programmeren: regionaal programmeren. In juni wordt het eerste regionaal programmeren-traject afgesloten en vervolgens neemt Gedeputeerde Staten hierover een besluit. Dat is het moment dat het aantal van 850 woningen voor Odijk-West omhooggaat naar 1000 woningen. Eventueel 1200 woningen realiseren middels verdichting is thans niet de opdracht, maar kan wellicht volgend jaar aandacht verdienen in een volgende ronde van regionaal programmeren. De zorg over betaalbaar wonen is terecht, al is niet bekend welke plannen het nieuwe kabinet heeft. Hopelijk worden landelijk allerlei instrumenten gehanteerd om dit beheersbaar te houden. Over het type woningen en hofjes wordt nog niet gebrainstormd. Eerst wordt de gebiedsvisie vastgesteld en vervolgens het masterplan en het concrete ontwerp. Individueel opdrachtgeverschap kan middels de aankoop van een vrije kavel of via een collectieve vorm. Het gaat te ver om dit nu al te vermelden in het IPvE. Hiervoor is eventueel ruimte over twee jaar in het masterplan. Bij het maken van verbindingen met de oude kern van Odijk geldt de N229 als een barrière en die barrière is ook voorlopig niet weg. Op verschillende manieren kan de weg worden overbrugd. Bureaus die zijn ingeschakeld voor de ontwikkeling van een Gebiedsvisie hebben al een aantal functionele en creatieve opties de revue laten passeren. De gemeente is evenwel nog lang niet toe aan de ontwerpopgave en dat soort zaken blijft in het verschiet liggen. Een combinatie met meer biodiversiteit wordt meegenomen. Dit geldt ook voor een fietsverbinding naar station Bunnik, daarbij tevens rekening houdend met verschillende soorten langzaam verkeer. Ze heeft niet het idee dat de paragraaf Duurzaamheid over het hoofd is gezien door de raad en een prominentere plek moet krijgen in het IPvE. De materie rond duurzaamheid is enorm in beweging en de landelijke overheid zal met nieuwe stimuleringsmaatregelen komen. In een aantal convenanten doen bepaalde gemeenten al mee en dat zal toenemen. De vraag is nu of de gemeente Bunnik al haar energie moet steken in het uitdokteren van allerlei eigen gemeentelijke eisen of dat zij meevaart met de landelijke regelgeving. Het is thans te vroeg om nu al in die materie te duiken.

De heer Van Gulik zegt per interruptie dat hem veel eraan is gelegen om hetgeen wordt toegezegd voor wat betreft duurzaamheid te verscherpen en vast te leggen. Hij overweegt daartoe een motie of een amendement in te dienen.

Wethouder Dekker stelt dat dit zijn goed recht is. Mocht het IPvE op punten scherper moeten worden bijgesteld, dan ligt de bal bij de gemeenteraad. Het parkeren buiten de woonwijk is niet als zodanig opgenomen in het IPvE. Ten aanzien van de participatie (middels de webinar in januari jl.) is veel input opgehaald. De klankbordgroep heeft het bovendien gepresteerd om te reageren, waarop reeds een antwoord volgde namens het college. Dat er thans weinig insprekers zijn tijdens het Open Huis kan wellicht ook als positief worden gezien. Mogelijk zijn de meeste betrokkenen tevreden.

De heer Hallo acht het van belang dat er meer met de bewoners wordt gecommuniceerd over welke input is opgehaald en wat ermee is gedaan.

Wethouder Dekker antwoordt dat dit niet is uitgesloten. In 't Groentje stond

heden overigens een artikel over het IPvE. Het breed informeren van de bevolking en het aangehaakt houden van de inwoners is een prioriteit. Een prima informatiebron is bijvoorbeeld de website. Ook de Gebiedsvisie die binnenkort verschijnt is interessant om te delen.

Mevrouw Visser vraagt hoe alles procedureel verloopt voor wat betreft de aantallen woningen.

Wethouder Dekker antwoordt dat het voornemen is om 1000 woningen te realiseren. Daar is het IPvE op ingericht. Op 1 april volgt hierover een raadsbesluit. In juni a.s. neemt Gedeputeerde Staten een besluit over het regionaal programmeren. Mocht de wens worden uitgesproken om een verdichting te realiseren, dan kan dat wellicht ook in een later jaar worden ingebracht.

Er zijn geen afspraken gemaakt met omliggende gemeenten. Er is wel inzake de ambities voor wat betreft woningbouw gesproken over de mobiliteitsvereisten. Er wordt onder meer nauw samengewerkt met de gemeente Houten op dit vlak. De position paper hierover kan nog niet worden gedeeld, want men is nog niet zover. Indien dit onverhoopt wel moet worden verstrekt, dan is daarbij geheimhouding van kracht. De verschillen tussen het oude en nieuwe IPvE zijn beschreven in het raadsvoorstel. Het communicatieplan is door het college als procesplan vastgesteld en een samenvatting is te lezen in het IPvE. Over het bouwtempo is een duidelijke afspraak gedaan: het streven is de oplevering van 200 woningen per jaar. Senioren zijn inderdaad het beste uit in het centrum waar de meeste voorzieningen zijn. Toch wordt ook gekozen voor seniorenwoningen in Odijk-West, omdat er ook veel vitale ouderen zijn. Om de barrièrewerking van de N229 te slechten wordt ingezet op ongelijkvloerse kruisingen. De eventuele omlegging van de N229 is nog niet aan de orde en wordt ook niet gekoppeld aan de ontwikkeling van Odijk-West.

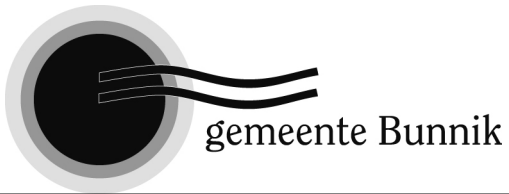
Mevrouw Visser merkt dat er verwarring is over hetgeen dient te worden vastgesteld in de raadsvergadering van 1 april a.s. en onder welke voorwaarden de onderhandelaars op pad worden gestuurd. Wellicht moet een onderscheid worden aangebracht tussen wat belangrijk is en wat thans moet worden vastgesteld voor het IPvE.

Wethouder Dekker antwoordt dat een aantal vragen niet in de fase van het IPvE hoeft te worden beantwoord. Wat voorligt is het IPvE en gaandeweg komen nog andere daaruit voortvloeiende zaken aan de orde, passend bij de randvoorwaarden van het IPvE. Een aanscherping van de uitgangspunten blijft altijd mogelijk middels moties.

Tot de fase van het Masterplan zijn nog wijzigingen op het IPvE mogelijk (bijvoorbeeld als gevolg van de Omgevingsvisie), maar daar moet wel de gemeenteraad expliciet toe besluiten. Een leefbaarheidstoets is een nieuw element. Ze wil erover nadenken of dit kan worden meegenomen. Aan de maximale boven- en ondergrens voor betaalbare koopwoningen wordt niet getornd. De belangrijkste beperkingen in het plangebied zijn de archeologische zone en de hoogspanningsmasten.

De heer Hoksbergen stelt dat de aanleg van glasvezel is niet verplicht. Uiteindelijk bepalen de kabelbedrijven het aanbod. Glasvezel wordt in de toekomst uiteindelijk wel de norm.

Wethouder Dekker merkt op dat de term energieneutraal is opgenomen in combinatie met klimaatneutraal. Het ecologische onderzoek naar het



	Raaphofse Bos wordt afgewacht, voordat het tot niet te betreden gebied wordt verklaard. <u>De voorzitter</u> stelt voor om de tweede termijn en de onderlinge bevraging over dit onderwerp door te schuiven naar een nieuwe vergaderdatum. De vergadering wordt om 22.13 uur geschorst en voortgezet op donderdag 25 maart 2021.
Besproken in technisch overleg d.d.	Vastgesteld d.d.