

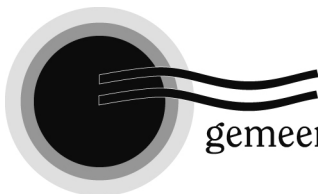
BESLUITENLIJST

Voorronde Open Huis

Datum: 6 april 2023

Onderwerp: Gebiedsvisie Stationsomgeving

Voorzitter: mw. J.M. Huijsman-Hartkamp Griffier: dhr. D.J. Dolmans Leden: dhr. K.A.G.M. van Gulik (P21), dhr. O.A. James (D66), dhr. C.J. Kool (CDA), dhr. M.H. de Vries (VVD), mw. H.J. Visser (Fractie Visser) Portefeuillehouder: mw. H.S. de Groot Ambtelijke ondersteuning: dhr. P. Sturmans, mw. M. Luisman (namens SVP) Insprekers: mw. P. Agterberg, dhr. A. van Elst, dhr. W. van de Geijn, dhr. E. de Groot, dhr. P. van Huet, dhr. B. Jansen, dhr. B. Lauwers, dhr. W. van Putten, dhr. P. Toes	
Korte samenvatting bespreking	De voorzitter opent dit deel van het Open Huis om 19.35 uur en heet iedereen welkom. Onderwerp is 'Gebiedsvisie Stationsomgeving'. Een aantal aangemelde insprekers is verhinderd, maar heeft een schriftelijke bijdrage ingediend. Deze zijn op de website terug te vinden bij de inspraakteksten en overige schriftelijke bijdragen. Zij leest de gevraagde beslissing. De heer Toes is bewoner van de Kersenboomgaard en spreekt namens de nummers 13 tot en met 19 en de Victorialaan. Hij is in 2005 van Utrecht naar Bunnik verhuisd voor rust en ruimte. Hij kijkt op een met hoge bomen omringde parkeerplaats, de achtertuinen van de Maatschapslaan en het kantoor van de BAM op gepaste afstand van de erfgrenzen. Volgens Elsevier staat Bunnik hoog in het lijstje van populaire gemeenten in Utrecht. Bunnik is ruim opgezet, landelijk, heeft veel laagbouw en hoogopgeleide inwoners. Hij is erg van de plannen voor het stationsgebied geschrokken. Op de schets ligt deelgebied De Hofjes met drie tot zes bouwlagen aan de achtertuinen van de Maatschapslaan en de Kersenboomgaard. Het lijkt dat circa 2 à 3 meter van zijn 10 meter diepe achtertuin een façade komt van een zeer hoge zijgevel van een appartementencomplex. Op de tekening lijkt het bescheiden, maar drielaags vierkant hoog is enorm. Dat kan toch niet waar zijn? Hij heeft direct gezocht naar regels over erfgrenzen, maar vond weinig over het uitzicht. Omdat in Bunnik veel hoogopgeleide inwoners wonen en verstandige raadsleden, gaat hij ervan uit dat het redelijke boerenverstand wordt gebruikt. Natuurlijk gunt hij het mensen om in Bunnik te komen wonen. Het is slim om te kiezen voor hoge kantoren tegen de A12 en het spoor, maar hij had verwacht dat eventuele woningbouw in plaats van de BAM met het redelijkheidsbeginsel van spiegelen zou worden opgezet en dat aan zijn erfgrens ook ruime tuinen en in hoogte vergelijkbare woningen zouden worden gerealiseerd en geen vierkant drielaags appartementencomplex. Het maakt verschil of iemand op zolder de was ophangt en in de tuin kijkt of dat iemand vanuit zijn keuken op driehoog zit te staren. De bevolkingsdichtheid van alle wijken is laag. Waarom dan 1000 woningen op het kleine stukje tussen hem en het station? De kerk op de Camminghalaan was hoog en daar kwam hoog voor terug. Rhijnhaeghe was hoog en daar kwam iets hoger voor terug. Maar langs de tuinen van de Hoefijzerlaan kwam eerst een strook twee-onder-een-kapwoningen. Hij gunt het de nieuwe bewoners om in Bunnik te settelen, maar wel graag op gepaste afstand zodat zijn leefplezier behouden blijft. Hij realiseert zich dat hij



het niet beter zal krijgen dan een parkeerplaats met af en toe een startende auto of dichtslaande portier en is bereid een redelijke portie leefplezier in te leveren, maar dit conceptplan is een horrorscenario.

Toen er grondboringen werden gedaan, de speeltuin werd opgeknapt en boompjes werden vervangen, werd hij bedolven onder de nieuwsbrieven, maar deze Open Huisbehandeling moest hij via de tamtam vernemen.

Hoelang gaat het duren? De riolering van de Engboogerdbuurt duurt al 1,5 jaar.

Kan een kleine gemeente als Bunnik zo een groot 'stads' project wel aan?

Komen er ambtenaren bij?

Hij beseft dat de plannen nog conceptueel zijn, maar hoopt duidelijk te maken dat dit niet redelijk is. Hij wordt graag actief betrokken en hoopt inspraak te krijgen in de bouwhoogte en -afstand of een beter plan. Hij wenst de raadsleden veel wijsheid toe.

De heer Kool informeert of de heer Toes tegen de herinrichting van het stationsgebied is.

De heer Toes is dat niet.

Mevrouw Agterberg is naar aanleiding van informatie in 't Groentje naar de Boomgaard-bijeenkomst geweest. De opzet van de bijeenkomst was goed en aangegeven werd dat alles nog openstond en dat alle input van belang was voor de uitwerking. Bij afbeeldingen over hoge bebouwing heeft zij aangegeven dat dit niet wenselijk was. Het is derhalve vreemd dat in de gebiedsvisie alleen blokken met hoogbouw terugkomen in grote aantallen. Zij dacht dat werd uitgegaan van 400 woningen, maar nu blijken dit er 1000 of meer te worden. Dat is niet passend.

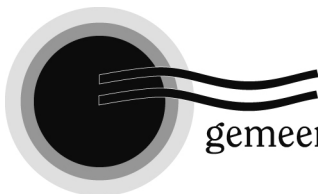
Tijdens de Boomgaard-bijeenkomst had zij de keuze uit hoogbouw of andere modernere hoogbouw. Gewone woningen werden niet als optie getoond. Het was dus al bepaald.

In de media en andere openbare communicatiemiddelen wordt gemeld dat bewoners inspraak hebben gehad en dat deze gebiedsvisie mede met bewoners zo is geworden. Dat is niet juist.

Tijdens de Boomgaard-bijeenkomst heeft zij aangegeven betrokken te willen worden bij alle relevante bijeenkomsten die input zouden leveren aan de gebiedsvisie als omwonende en vanwege haar studieachtergrond. Haar mailadres is genoteerd. Pas 23 februari jl. hoorde zij voor het eerst iets: een nieuwsbrief met een gebiedsvisie die al zo bepalend was dat dit voelt als een gelopen race. Het voelt alsof betrokken burgers aan de kant worden gezet. Burgers hadden direct moeten worden geïnformeerd dat het afzien van hoogbouw niet past in de plannen. De gemeente had eerlijk moeten zijn en moeten aangeven dat andere partijen belangrijker zijn. Dan was deze klap wellicht minder hard aangekomen. De burger alleen inspraak geven over de invulling van aangrenzend groen of een woningtype is mosterd na de maaltijd als men kijkt naar de impact die deze gebiedsvisie heeft op de nieuwe en bestaande leefomgeving.

In alle eerdere plannen en de media werd aangegeven dat het 'dorps' zou worden, maar met een te hoog aantal woningen en de vele hoogbouw is er geen basis voor de noodzakelijke sociale samenhang. Velen zijn in Bunnik gaan wonen vanwege het dorps en de goede bereikbaarheid. Deze gebiedsvisie sluit daar niet bij aan.

Voor een goede, leefbare en aantrekkelijke Bunnikse nieuwe wijk is iets anders nodig: een lager aantal woningen per km², meer diversiteit in typen woningen (naast hoogbouw ook grondgebonden woningen). Groen moet anders worden ingevuld dan alleen groen tussen hoogbouw, want dit groen wordt door



schaduw, windvlagen en het hoge openbare gehalte een mindere toevoeging dan groen in een dunner bevolkte bebouwing of een eigen tuin. Parkeren moet bij de eigen woningen worden gefaciliteerd en niet ontmoedigd. Goede en voldoende parkeervoorzieningen zijn van belang voor de omliggende wijken en om deze nieuwe wijk aantrekkelijk te maken voor doorstromers uit Bunnik en voor starters. Starters hebben flexibiliteit nodig in hun vervoerskeuze, zodat ze bij een verandering van baan niet op zoek hoeven naar een ander huis. Dit betekent minder woningen op het totale gebied en minder opbrengsten, maar wel een grote meerwaarde voor de gemeente, een fijne dorps woonomgeving met diversiteit. Dat is uiteindelijk duurzamer. Bewoners hebben geen echte inspraak gehad in deze gebiedsvisie. De gebiedsvisie en de bouwstenen zijn onvoldoende om een uitwerking te geven die past bij een dorp met aangrenzend groengebied. Een dorpsgemeenteraad zou dit niet mogen goedkeuren. De gemeente moet zorgen dat Bunnik met al zijn wijken dorps blijft.

De heer Van de Geijn ondersteunt zijn inspraak met een presentatie.

De gebiedsvisie voor het stationsgebied heeft ingrijpende gevolgen voor de dorpskern Bunnik, de gemeente en de regio. Daarom pleit hij ervoor parallel met de verdere uitwerking van het stationsgebied een regionaal Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport (MIRT) te ontwikkelen.

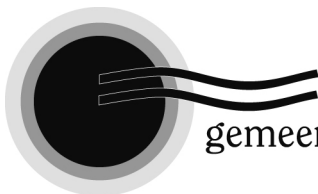
De dorpskern Bunnik functioneert als een regionaal verkeersplein, doorsneden door de Provincialeweg, het spoor en verbindingen voor doorgaand verkeer met USP, Utrecht-Oost en Zeist en is opgesloten door de A12 met aan weerszijden een knooppunt. De pijn breidt zich uit naar Odijk met de drukke Provincialeweg en de nieuwbouw.

De verkleuring van groen (agrarisch) naar rood (verstedelijkt gebied) heeft zich in amper vijftig jaar voltrokken en is gepaard gegaan met drastische toename van verkeersstromen en infrastructuur. De roodverkleuring gaat verder door woonopgaven van Houten, Bunnik en Wijk bij Duurstede met grote gevolgen voor de infrastructuur en waterhuishouding in de polder.

In de gebiedsvisie zijn cruciale aannames gedaan voor de infrastructuur en ontsluiting op regionaal niveau. De fietsbrug over het spoor, de Scheg en de A12 verdragen zich niet met een volledig knooppunt Limesbaan/A12. Dat zet een cascade aan ingrijpende keuzes in werking: ontsluiting van Houten-Oost via knooppunt N229/A12, pleidooi voor een oostelijke rondweg om Odijk-West om de barrière van de N229 op te heffen bij Odijk, herinrichten en zo mogelijk in westelijke richting opschuiven van knooppunt N229/A12. De bepleite keuzes conflicteren met het coalitieakkoord en de inzet van Houten op een volledig knooppunt Limesbaan/A12.

Het is verheugend dat de ambitie van een regionaal vervoersknooppunt is afgeschaald naar de status van sprinterhalte: het ultieme fietsstation tussen regionaal Intercity knooppunt Zeist-Driebergen en (snel)busstation en regionaal Intercityknooppunt Lunetten/Koningsweg. Daar komen verbindingen van Utrecht CS samen met aansluiting op het sneltramnet voor USP en Utrecht-Oost. De gebiedsvisie roept vragen op over de regionale positie van die sprinterhalte op korte afstand van het multimodale Intercityknooppunt Lunetten/Koningsweg.

Hij leest in de gebiedsvisie dat het spoor in de toekomst mogelijk wordt verdubbeld. De inpassing van de extra sporen moet nader worden onderzocht in relatie tot de aansluiting op perrons, de gewenste ligging van het station, de toekomst van de spoorovergang in het dorp (Schoudermantel) en de (geplande) aangrenzende bebouwing. Bij spoorverdubbeling over het gehele traject is een gelijkvloerse kruising bij de Schoudermantel wettelijk niet toegestaan. Dat heeft ingrijpende gevolgen voor de toegang tot Bunnik en doorgaand verkeer naar



Zeist. In de gebiedsvisie is ervan uitgegaan dat spoorverdubbeling beperkt blijft tot Bunnik voor passage van de ICE en Intercity. Dan nog heeft toename van frequenties grote gevolgen voor de dorpskern en op regionaal niveau.

De benoemde vraagstukken spelen zich af op regionaal niveau: fietsnetwerk, provinciale wegen met aansluitingen op de A12, doorgaande verbindingen in Bunnik, verdubbeling van het spoor en de positie van het station, ruimtelijke inrichting voor wonen, werken en natuur en waterhuishouding in de polder. Hij pleit voor een MIRT-verkenning op regionaal niveau. De puzzel kan maar eenmaal worden gelegd. Het ministerie van IenW stelt middelen daarvoor beschikbaar. Bunnik kan en mag de regionale MIRT niet op de schouders nemen. Daarvoor moet de regio Bunnik op de schouders nemen. Het verkeersplein staat immers ten dienste van de regio.

De heer Kool vraagt of de heer Van de Geijn bewust niet heeft gesproken over het stationsgebied.

De heer Van de Geijn rekende erop dat de andere insprekers daarop zouden ingaan en heeft zich beperkt tot de bredere context.

Hij is voor inbreiding en is niet tegen herontwikkeling van de Twaalf Apostelen/stationsgebied. Juist die plek is enorm gevoelig voor regionale ontwikkeling en het is binnen Bunnik de tweede plek met een regionaal karakter. Hoogbouw is de prijs voor verdichting en aantallen woningen op een beperkte ruimte. Dat is acceptabel.

Waarom is de fietsbrug uitsluitend in de hoogte onderzocht en niet op het maaiveld of onder de grond?

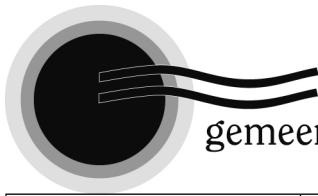
De heer James voelt ook voor een regionale verkenning. De verkeerssituatie rond Bunnik is ingewikkeld. Woningbouw op de diverse plekken, hebben effect. Een MIRT-verkenning moet vanuit de provincie of het rijk worden geïnitieerd. Hoe kan een dergelijk traject van de grond worden gekregen?

De heer Van de Geijn weet niet of de provincie het initiatief moet nemen. De pijn van ontwikkelingen in Bunnik is terug te lezen vanuit de historie. De gemeente zou het initiatief in werking kunnen stellen om de last van de ontwikkeling op andere plekken te laten dragen: financieel bij IenW en qua besturing wellicht bij de provincie. De gemeente slaat een beurt over als wordt gewacht tot andere partijen het initiatief nemen. Daar is de situatie in de dorpskern veel te kwetsbaar voor.

De heer Van Huet meldt dat een kleine groep inwoners gesproken heeft over de visie op het stationsgebied. Dit resulteerde in 500 leaflets die in de directe omgeving zijn verspreid en een video die de bezorgdheid duidelijk maakt. Hij is recent door een van de leden van dit groepje geïnformeerd over de plannen en was verbaasd over een visieplan van 142 pagina's. Kosten noch moeite zijn gespaard. Duidelijk is dat grote financiële belangen een cruciale rol spelen. Spelers als de BAM hebben in het stationsgebied een groot deel van de grond in bezit. Wie profiteert nu werkelijk van deze ontwikkeling?

De gemeente heeft slecht met de inwoners gecommuniceerd over deze visie. In tegenstelling tot de goede communicatie over de vervanging van de riolering rond de Maatschapslaan heeft de gemeente nu weinig ondernomen om dit Open Huis bekend te maken.

Op 16 juni 2022 zijn 64 interviews afgenomen waarvan 18 niet in Bunnik wonen en er wordt beweerd dat de helft op de hoogte was van de visieplannen. Hoeveel mensen waren werkelijk van deze plannen op de hoogte? De Boomgaardag is door 50 mensen bezocht. Dat is niet representatief.



gemeente Bunnik

De stakeholdersgroep die voor het eerst bijeenkwam op 11 april 2022 vermeldt niet het aantal deelnemers. Hen zijn vragen en meningen voorgelegd, maar daar leest hij weinig over. Bij het woord 'klankbordgroep' vraagt hij zich af over welke belangen het nu werkelijk gaat.

1200 woningen en een voorzichtige schatting van 2 tot 2500 nieuwe inwoners zijn dermate van invloed op de toekomst van Bunnik dat duidelijke communicatie met de inwoners moet plaatsvinden. Er moet een referendum worden gehouden over het stationsgebied met duidelijke concrete vragen.

Wethouder De Groot heeft in haar functie als wethouder van Houten gemerkt dat soortgelijke grootschalige projecten uiteindelijk zijn weggestemd omdat de bewoners het er niet mee eens waren. Nu mag niet weer de fout worden gemaakt om de plaatselijke bevolking te passeren.

Hij gaat niet in op de vele aspecten rondom de visie stationsgebied. Daarvan wordt door andere sprekers voldoende melding gemaakt.

Het college moet de bewoners van Bunnik bij deze verstreckende visie inschakelen en niet op basis van de communicatie tot dusver.

De gemeente zou al bezig zijn met het aankopen van een pand met grond in het stationsgebied. Daaruit blijkt dat er al ontwikkelingen plaatsvinden en het minder onschuldig is dan het er nu uitziet en het is zeker niet vrijblijvend.

De heer Van Gulik begrijpt dat de heer Van Huet ongelukkig is met de communicatie van de gemeente. Wat vindt de heer Van Huet überhaupt van het plan?

De heer Van Huet stelt dat het een visie is, maar vermoedt dat het plan al lang klaarligt om te worden uitgevoerd.

De heer Lauwers is voor een mooie wijk die goed wordt vormgegeven. In de visie wordt gestrooid met veel sterrenstof, maar uiteindelijk gaat men de klei in en stuit men op problemen. De visie is maar een plan.

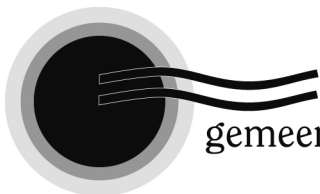
Hij toont een plaatje van het stationsgebied met alle blokken. Als deze wijk wil slagen en sociaal iets moet voorstellen en groen moet zijn, dan wordt het een enorm dure wijk. Hij ziet niet hoe dit tot een goed einde moet worden gebracht. Hij verwacht dat er geen gezinnen gaan wonen, maar ouderen en starters. Starters zijn flexibel, werken op uitzendbasis en hebben een auto nodig. Hij denkt dat het er heel druk wordt en het is te groot en te hoog.

De wijk staat op zich met aan de ene kant het spoor en de A12 en aan de andere kant de Provincialeweg. Een dergelijke wijk past meer in een grotere stad. Als men dan de wijk uit is, komt men bij een gebied met winkels of restaurantjes. De wijk is te groot.

Hij woont aan de Maatschapslaan. Als er drie woonlagen komen, dan is dat een enorme verandering en raakt iedereen aan de Maatschapslaan zijn wooncomfort voor een groot deel kwijt. Er moeten lagere en minder woningen komen. Het DNA van de wijk moet worden vastgesteld. Het aantal woningen en het uiterlijk in blokken moet anders. De aansluiting moet lager en vriendelijker en dan over de Runnenburg eventueel wat hogere bouw.

De heer James begrijpt de zorgen van de direct omwonenden. In de visie staat dat wordt opgebouwd van de maat die de wijk nu heeft naar hoog. Drie lagen is net zo hoog als bestaande bebouwing. Zit het probleem in de afstand tot de bestaande bebouwing of de massaliteit van de vorm? Hoe kan rekening worden gehouden met die zorg?

De heer Lauwers vindt drie woonlagen hoog. De BAM heeft drie kantoorlagen. Dat is anders dan twee verdiepingen met een schuin dak. Wat er dan verschijnt is veel te plotseling.



De heer Van Elst is erg van de gebiedsvisie geschrokken.

Het aantal woningen in Bunnik neemt toe met ongeveer 33%. Kersenweide is een gebied van 60 ha voor 1200 woningen. Bij het station komen 1000 woningen op 11 ha.

De geplande woningbouw past niet bij het karakter van het dorp. Op pagina 46 wordt gesproken over een rustige stadswijk. Dat klopt, want het stedelijke karakter komt tot uitdrukking in het aantal woningen. Om 1000 woningen te bouwen wordt uitgegaan van grotendeels gestapelde woningen van vier, zes of acht lagen. Deze woningbouw past niet bij de Bunnikse maat.

Er komen circa 30% meer mensen bij. Wat doet dit met de leefbaarheid van het dorp? Hij is het ermee eens dat een bijdrage wordt geleverd aan de woningbehoefte in het land en dat voorzieningen in stand worden gehouden, maar in deze plannen is de balans volledig zoek. Is een toename van 30% aan inwoners wenselijk voor het in stand houden van de bestaande voorzieningen? Wat is de impact op de leefbaarheid? Komen voorzieningen hiermee onder druk te staan? Er zullen verschuivingen tot stand komen en er zullen jonge gezinnen komen. Kunnen de kinderen te zijner tijd een plek krijgen op de scholen of moeten noodlokalen worden geplaatst? Hoe zit het met de bereikbaarheid van de winkels? De 2000 mensen die erbij komen, moeten ook boodschappen doen. Waar gaan ze dat doen? Als het te druk wordt, gaan ze naar een andere plaats met als gevolg dat de voorzieningen en winkels juist onder druk komen te staan. Zijn de sportaccommodaties berekend op een dergelijke aanwas van nieuwe sportbeoefenaars? Hoe zit het met de eerstelijnsgezondheidszorg? Kunnen de artsen, tandartsen en fysiotherapeuten en anderen deze druk wel aan? De gezondheidszorg in Nederland piept en kraakt nu al.

Stelt zich Bunnik voor als een bungalow met een grote tuin (het groene gebied) en diverse ruimtes (de voorzieningen). De keuken (het stationsgebied) is niet meer zo goed en er moet iets veranderen. De architect en een aannemer komen met geweldige plaatjes en mooie schetsen. Het ziet er gelikt uit, maar het past niet in de huidige ruimte. Wat wordt dan gedaan met de overige voorzieningen: badkamer, bijkeuken en de garage? Het huis mag niet groter worden gemaakt. Hoe moet dat?

Het is belangrijk dat de nieuwbouw zodanig is dat de voorzieningen dat kunnen absorberen en dat men niet de rek moet opzoeken om uiteindelijk te constateren dat het elastiek is geknapt en men er als geheel op achteruit is gegaan.

Hij doet een klemmend beroep op de raadsleden om bij de inbreiding te kiezen voor een Bunnikse maat en een geringer aantal woningen die aansluiten bij de omgeving van Bunnik.

De heer Jansen kreeg gisteren een mail met een video over het stationsgebied waar hij direct op heeft gereageerd.

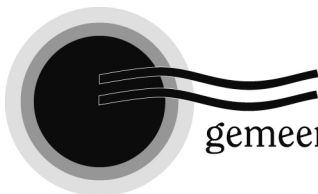
Hij woont met veel plezier in de Prinses Irenestraat en was recent in de Prinses Irenestraat in Amsterdam Oud-Zuid. Daar staan jarenvijftig- en jarenzestigwoningen en het zag en voelde als een dorp.

Hij wachtte deze ochtend op de trein en zag aan de overkant van het spoor dorpse woningen. Dat voelde goed, kleinschalig en gemoedelijk. Aan de andere kant geven appartementsgebouwen hem een totaal ander gevoel.

Hij werkt in Amsterdam-Bijlmer en ziet daar nieuwe flatgebouwen met veel groen. Het is ruimtelijk maar geen dorp. Hoogbouw hoort bij een stad, laagbouw, huizen met een zadeldak, bij een dorp.

Het BAM-gebouw van drie verdiepingen ten opzichte van twee verdiepingen met een schuin dak zorgt voor een andere beleving. Past dat wel in Bunnik? Het is een keuze om het stads te maken of dorps te houden.

Hij wil het een dorp laten, maar uiteindelijk is het aan de raad.



De heer James stelt dat de gemiddelde verkoopprijs van een woning in Bunnik rond € 650.000,00 ligt. Dat zijn geen prijzen die starters kunnen betalen. De heer Jansen geeft aan dat moet worden gekozen voor dorps of stads. Is ook een soort tussenvorm denkbaar door ook voor die doelgroep woningen te realiseren, zodat een compromis wordt gezocht tussen twee werelden?

De heer Jansen reageert dat zijn overgrootvader in Breda woonde in een kleine woning. Zeventig jaar geleden werd ook al nagedacht over mensen met een klein budget die een huis wilden kopen. Hij kan zich kleinere woningen met een dorps karakter voorstellen.

De heer Van Putten vertegenwoordigt Jos Mulder BV en Exploitatie Maatschappij Mubutex BV, het vastgoedbedrijf van Jos Mulder. Het bedrijf bestaat sinds 1935 en is een typisch Bunniks/Werkhovens bedrijf. De huidige eigenaren, Joost en Koen Mulder, zijn de derde generatie die dit bedrijf succesvol leiden. Het bedrijf bezit circa 60% (ongeveer 16.000 m²) van de beschikbare grond in de Scheg (het bedrijventerrein tussen het spoor en de A12). Hiervan zijn circa 11.000 m² voor het carrosseriebedrijf. Het huidige pand is tien jaar geleden herbouwd en voldoet aan alle moderne eisen.

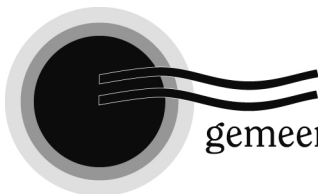
In de visie wordt aangegeven dat bedrijven uit de Twaalf Apostelen zoveel mogelijk kunnen worden verplaatst naar de Scheg en dat dit bedrijventerrein verder kan worden verdicht. Op pagina 138 staat dat het hoofdkantoor van BAM is ingetekend op het perceel van Jos Mulder BV. Het is slechts een voorstel van de initiatiefnemers. Jos Mulder BV is er niet bij betrokken en heeft niet de intentie om deze locatie te verlaten. Vermeld wordt dat de impressies en toepassingen van de bouwstenen slechts indicatief en toekomstig gebruik/functies betreft. Echter, de suggestie van de diverse bouwstenen en impressies geven voldoende signalen af dat de bedrijfslocatie wordt bedreigd.

Gebouwen van BAM of eventuele andere gebruikers zijn niet te combineren met Jos Mulder BV. Mogelijk vermoeden de initiatiefnemers dat verdichten mogelijk is, omdat een groot deel onbebouwd is, maar dat deel wordt gebruikt als parkeer- en rangeerterrein. Jos Mulder BV heeft minimaal het huidige buitenterrein nodig voor de oppervlakte van het huidige bedrijfspand. Verdichten van het perceel met bedrijven uit de Twaalf Apostelen staat haaks op de bedrijfsactiviteiten en is daarmee een directe bedreiging voor de continuïteit van Jos Mulder BV. Er is onvoldoende ruimte om de te verplaatsen bedrijven uit de Twaalf Apostelen te integreren met de bedrijven in de Scheg. Dat bedrijven ook op andere locaties kunnen worden gevestigd, is te vaag geformuleerd en valt buiten de kaart van deze gebiedsvisie. In deze gebiedsvisie zijn de bestaande bedrijven het ondergeschoven kindje. Een oplossing is dat er bij het besluit een initiatief wordt genomen tot het creëren van een bedrijventerrein aan de zuidzijde van de A12 voor de bedrijven uit de Twaalf Apostelen. Verdichten van de Scheg, specifiek het perceel van Jos Mulder BV, is onacceptabel. De raad moet zorgvuldig omgaan met de belangen van Jos Mulder BV en beslissingen mogen nooit ten koste gaan van de bedrijfscontinuïteit.

De heer De Vries heeft van het college en de ondersteuning vernomen dat de meeste bedrijven en grondeigenaren zijn benaderd. Is Jos Mulder BV benaderd? Wat is toen gezegd?

De heer Van Putten bevestigt dat Jos Mulder BV is benaderd en heeft aangegeven niet te willen vertrekken.

De heer Van Gulik schrok van de mededeling dat deze plannen een directe bedreiging voor de continuïteit van het bedrijf zijn en vraagt een toelichting.



De heer Van Putten ziet het feit dat het bedrijf zou moeten vertrekken als een bedreiging. De combinatie met kantoren is niet mogelijk. Dat betekent dat een van beide daar niet komt en dat is een bedreiging.

De heer Kool informeert hoeveel mensen bij Jos Mulder BV werken.

De heer Van Putten antwoordt dat dit 25 mensen zijn.

Mevrouw Visser bedankt de heer Van Putten voor de inspraak vanuit deze hoek. Het is een wezenlijk onderdeel van het plan met directe gevolgen.

De heer Van Putten stelt dat de ontwikkeling van bedrijventerreinen enorm lang duurt. Als de bedrijven niet kunnen worden geplaatst, kan de eerste stap richting deze ontwikkeling niet worden gezet. Als de raad besluit voor deze gebiedsvisie, moet ook worden besloten over een bedrijventerrein elders in Bunnik.

De heer De Groot is directeur van woningcorporatie LEKSTEDewonen en lid van de stuurgroep Stationsgebied. Hij wil spreken over de rol en volkshuisvestelijke taak met betrekking tot sociale huisvesting en spreekt in namens alle marktpartijen in de stuurgroep.

De inhoudelijke ambities zoals verankerd in de bouwstenen van de gebiedsvisie en wat de gemeente, private partijen en andere stakeholders willen uitwerken, spreken hem uitermate aan. Marktpartijen en woningcorporaties zien dit project als een prachtige kans om een stap te zetten in het bereiken van diverse maatschappelijke doelen, waaronder het toevoegen van een substantieel aantal sociale en betaalbare woningen.

Dit project is kansrijk omdat partijen vroeg aan tafel zitten als volwaardige partners en volop meedenken om de ambities te kunnen waarmaken en de doorstroming op de Bunnikse woningmarkt mogelijk te maken. Er is niet alleen nagedacht over het toevoegen van aantallen woningen, maar ook over de kwaliteit van de omgeving. Het is een goed fundament voor een nieuw woongebied waar sociale cohesie kan ontstaan. De randvoorwaarden liggen er. Deze gebiedsvisie is een eerste stap en er moeten nog de nodige stappen volgen. Vanavond gaat het om een belangrijke en hoopvolle stap.

De samenwerking met diverse eigenaren in het gebied, de gemeente en diverse stakeholders is open en constructief. Op constructieve wijze worden samen de beste oplossingen bedacht. Dat is uniek en inspireert en motiveert om van het stationsgebied een succes te maken.

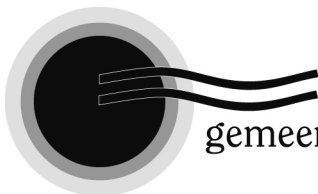
Dat gaat niet vanzelf. Om het beoogde eindbeeld waar te maken, moet men hard werken en de samenwerking goed onderhouden. Hij vertrouwt erop dat de raad de volgende stap zet naar de verdere uitwerking en de nabije toekomst van dit gebied. Hij wenst de raad wijsheid bij de bespreking.

De heer Van Gulik constateert dat de heer De Groot de nadruk legt op het toevoegen van een substantieel aantal sociale en betaalbare woningen en vraagt hem dat te kwantificeren.

De heer De Groot verwijst naar de woonvisie waarin het aandeel sociaal ten opzichte van het totaal is vastgelegd. Er is een enorme vraag naar kwalitatief hoogwaardige en betaalbare huurwoningen. Daar gaan de corporaties voor en dat wordt onderkend in de samenwerking in dit gebied.

De heer Van Gulik kent de woonvisie. Streven corporaties naar meer woningen?

De heer De Groot zou graag meer willen, maar kan zich verenigen met de woonvisie.



De heer James vraagt voor welke doelgroepen deze wijk en de woningen die uit deze visie voortkomen vooral geschikt zullen zijn.

Kan de heer De Groot een korte reflectie geven op de inbreng van de overige insprekers?

De heer De Groot reageert dat in de gebiedsvisie op hoofdlijnen een richting is gegeven. Vooral woningen voor starters en ouderen zijn belangrijk, maar er moet zeker ook worden gedacht aan andere doelgroepen zoals gezinnen. Men wil zich vooral richten op doorstroming. Nu worden vrij veel grotere eengezinswoningen bewoond door eenpersoonshuishoudens die wellicht willen doorstromen.

Hij heeft de vorige insprekers gehoord. Hij wil een ander geluid laten horen, maar realiseert zich dat de stuurgroep nog huiswerk te doen heeft op diverse fronten.

De heer Kool geeft aan dat wonen in Bunnik betekent dat mensen veel ruimte en groen hebben en laagbouw, maar volgens de heer De Groot moet een substantieel aantal sociale woningen worden gebouwd. Betekent dit dat hij mensen wil wegstoppen op een semi-bedrijventerrein langs de A12, langs het spoor, langs de Provincialeweg? Moeten sociale woningen altijd op dergelijke locaties worden gebouwd?

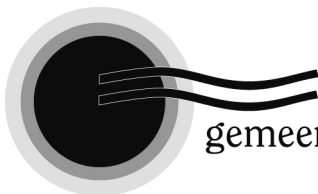
De heer De Groot moet voldoen aan de door de raad vastgestelde woonvisie (30% sociale huur). Het is goed om gemêleerde wijken te creëren.

In de afgelopen jaren zijn diverse complexen gebouwd in de gemeente. Op tien appartementen hebben ongeveer 900 serieuze woningzoekenden gereageerd. Dat geeft aan hoe groot de vraag is naar sociale huurwoningen. Bij Rhijnhaege was nog veel meer belangstelling voor 27 woningen. Dat zijn grotendeels inwoners uit de gemeente Bunnik.

Wethouder De Groot is blij dat zoveel inwoners aanwezig zijn. Er zijn nog veel stappen te zetten. Een dergelijk plan moet samen worden gemaakt. Dit is nog geen plan, maar een visie. Er worden nog veel stappen gezet voordat überhaupt een schop de grond ingaat. Dat biedt nog veel perspectief.

De heer James vindt dat een prachtig, uitgebreid en helder visiedocument voorligt. In de heldere visualisaties zijn de gekozen bouwstenen en kernwaarden goed terug te zien. Dit biedt een degelijke basis voor het gesprek dat moet worden gevoerd. D66 is positief over deze visie. Dit is een eerste stap in het creëren van een fijne woonplek voor honderden mensen zonder dat de noodzaak en wenselijkheid voor bedrijven en ondernemers uit het oog worden verloren. De stationsbuurt biedt kansen op een betaalbare woning en voor het verduurzamen van bedrijven door ze te verplaatsen. Het is belangrijk dat woonruimte wordt gerealiseerd voor bestaande bewoners, in het bijzonder voor doelgroepen waarvoor nu weinig woningen zijn: jongeren, alleenstaanden, starters, mensen die met het OV naar hun werk gaan, mensen die in Utrecht geen woning kunnen vinden, maar vooral mensen tussen de twintig en dertig jaar die massaal geen woning kunnen vinden in de gemeente. Uit de statistieken blijkt dat er een probleem is qua leeftijdsopbouw. Daar heeft de gemeente werk aan de winkel.

In het hoofdstuk 'Programma en doelgroep' staat dat de doelgroep divers en inclusief kan zijn, maar dat een verdere duiding nog te vroeg is in deze fase. In welk stadium is meer duidelijk over voor welke doelgroepen de woningen geschikt zijn, hoe de raad grip kan krijgen op die doelgroepen en hoe daarop kan worden gestuurd?



De bouwsteen dat anders wordt omgegaan met mobiliteit kan eenduidig worden uitgelegd maar ook in twee richtingen worden doorgeredeneerd. Wat is de ambitie achter die bouwsteen?

D66 is blij dat de menging van functies als woningbouw met commerciële functies en maatschappelijke functies in dit plan zit. Om welke functies gaat het naast kantoren en bedrijfsruimtes? Wordt gedacht aan een tweede supermarkt, een ontmoetingsplek of een praktische doorontwikkeling van de stationsfuncties?

De keuze voor een fietsstation is logisch. De unieke stationslocatie dichtbij Utrecht Science Park en de goede verbindingen richting Zeist en Utrecht bieden kansen voor start-ups en voor mensen die op USP werken. Hoe worden deze plannen afgestemd met de gemeente Utrecht, de provincie Utrecht en de Universiteit van Utrecht? Liggen er koppelkansen of kunnen interventies worden gedaan om bedrijven en/of mensen te verbinden aan deze plek?

Deze plannen zijn ook logisch gezien de ontwikkelingen rond station Zeist. Is de gemeente in goed contact met de buurgemeenten zodat zij elkaar kunnen aanvullen en niet beconcurreren?

Ook de verbinding met een bedrijvenpark bij de afrit van de A12 is van belang. Er moet goed worden gekeken naar de volgorde van de verbindingen, omdat schuifruimte nodig is voor bedrijven die willen verplaatsen.

D66 gaat akkoord met het beschikbaar stellen van aanvullend budget om de plannen verder uit te werken. Deze buurt is belangrijk voor Bunnik en voor inwoners die een betaalbare woning zoeken. In de financiële paragraaf staat dat de reserve Odijk-West en stationsomgeving niet groot genoeg is om het volledige risico te dekken. Is het wenselijk dat dan de algemene reserve moet worden aangewezen of moet de reserve verder worden gevuld?

De subsidiekansen moeten worden onderzocht. Kan de raad daarin worden meegenomen?

De heer De Vries laat het graag aan mevrouw Visser om iets te zeggen over het proces.

VVD wil bouwen. Niet alleen een klein percentage sociale huurwoningen, maar vooral veel extra woningen in het middensegment voor de groep die niet in een gesubsidieerde sociale huurwoning mag wonen, maar ook geen hoge hypotheek kan betalen. VVD staat hier echter nog niet te juichen.

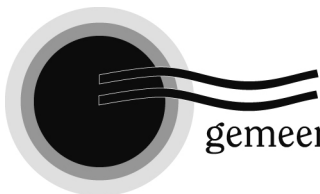
Waarom wordt de gebiedsvisie niet vastgesteld, maar alleen bouwstenen?

VVD wil meer duidelijkheid over de kosten van de gemeente in de afgelopen periode. 75% van de kosten van de projectontwikkelaar zou worden betaald door de provincie. De verwachting was dat in de eerste fase zeker 50% van de kosten zouden worden gedekt door subsidies en dat het andere deel ook terugkomt naar Bunnik onder andere doordat private partijen zouden gaan meebetalen. Wat is daarvan terechtgekomen in de afgelopen periode?

Hij heeft diverse ondernemers gesproken. Deze zijn niet erg enthousiast. Twee partijen doen mee, maar de anderen houden vooralsnog de boot af. Wellicht komt dit omdat er weinig ruimte overblijft om te ondernemen. De exacte invulling moet nog worden bepaald, maar er wordt nu al gesproken over 1000 woningen in plaats van de eerder gemelde 500. Waarom wordt ervoor gekozen zoveel hoogbouw mogelijk te maken en voor het toevoegen van veel extra woningen? Wat zijn de beoogde doelgroepen?

De voorgaande portefeuillehouder sprak vaak over het bouwen aan vertrouwen tussen de raad en het college, maar ook tussen alle partners, dus ook de omwonenden die klagen over gebrek aan informatie en communicatie. Hoe staat het met het vertrouwen?

Onlangs is een informatieve bijpraatsessie gehouden. Was het niet eerder mogelijk (een deel van) de raad mee te nemen in de stappen? Er is al veel geld



uitgegeven. Regelmatig bijpraten is door de vorige portefeuillehouder toegezegd. De raad had verzocht elk kwartaal een update te krijgen. Hij doelt ook op het vertrouwen van de private marktpartijen. Waarom doen er niet meer dan twee mee aan de komende fase?

Bijna niemand die daar gaat wonen mag nog een auto bezitten. Of gaat men wellicht in de naastgelegen wijk parkeren? De huidige percentages zijn onhaalbaar en zullen veel overlast tot gevolg hebben of er moeten naderhand veel extra kosten worden gemaakt voor extra parkeerplaatsen. VVD wil bouwen, maar ook op de huishoudpot letten. Dergelijke onhaalbare berekeningen kunnen grote gevolgen hebben voor de gemeente en de inwoners.

De mensen die hier gaan wonen, willen ook in de buurt werken, maar alle mooie bedrijven worden weggejaagd. Er worden geen of nauwelijks alternatieven voor de huidige bedrijven geboden. Hij bedoelt bedrijvigheid anders dan kantoren. De gemeente moet haar best doen om dergelijke bedrijven te behouden omdat zij een belangrijk aandeel leveren aan de werkgelegenheid. Het meest lastige voor ondernemers is onzekerheid en onduidelijkheid. Wat gebeurt er in de tussentijd met het bedrijventerrein? Worden de straten nog wel onderhouden? Welk perspectief kan huurders worden geboden? Alles is erg onzeker.

De heer Van de Geijn wees in zijn bijdrage op de conflicterende belangen en aannames met betrekking tot de mobiliteit. Wat voor station houdt Bunnik? Welke waarde heeft de fietsbrug in het totale plan? Hoe wordt gezorgd dat de N229 wordt aangesloten op de A12? In een eerdere presentatie was de fietsbrug de belangrijkste kern van het plan, maar als de aansluiting met de N229 wordt gerealiseerd, past er geen fietsbrug.

Hij onderschrijft het pleidooi van de heer Van de Geijn voor een regionale MIRT. Kan de gemeente daar iets aan doen?

Voor wie wordt dit allemaal gedaan? Voor de eigen inwoners? Voor woningzoekenden vanuit de omgeving? Voor de provincie? Of voor de belangen van enkele private partijen? Inmiddels zijn tonnen uitgegeven voor dit mooie plan. Wat zijn de gevolgen als nu wordt gestopt zowel financieel als anderszins?

Mevrouw Visser bedankt alle sprekers. Er zit een rode draad in de inbreng. Het gaat tegen het gevoel in om mee te werken aan een ontwikkeling van een plan dat haaks staat op begrippen als: dorps, groene omgeving, organische groei, het bewaken van de sociale cohesie en de leefbaarheid. Bij het maken van plannen moet men een toetsingskader hebben en gaat het niet om gevoel. Dat plan hoog over met de grote lijnen waaraan kan worden getoetst is het structuurplan dat in 2008 is aangenomen. Dat is de basis voor de ontwikkelingen in de gemeente.

Dat structuurplan heeft destijds een nette route doorlopen en is een formeel document onder de Wet ruimtelijke ordening. Er zijn inspraakavonden gehouden. Het ontwerp heeft zes weken ter inzage gelegen. Het is voorgelegd aan de omliggende gemeenten en de provincie. Er zijn 36 organisaties bij betrokken geweest. Er zijn zienswijzen behandeld en toen ging het naar de raad. Door twee fracties is een amendement ingediend met al die termen: organische groei, nieuwbouw zal gefaseerd plaatsvinden, de aard van de nieuwbouw moet aansluiten bij het dorpse karakter. De afgelopen jaren heeft zij het ontbreken van zo een plan regelmatig aan de orde gesteld voor wat betreft de Kersenweide. Het wordt nu een omgevingsvisie genoemd.

Het college heeft de documenten uit 2007 nooit formeel geüpdatet. De Kersenweide werd in de structuurvisie genoemd, dus daarvoor was een basis aanwezig, maar geen woord over het stationsgebied. Er zijn dus geen kaders. Er kan niet worden getoetst of men zich aan de regels houdt en er kan niet naar de samenhang worden gekeken. Daardoor ontstaat de consternatie van vanavond.

Zij kan zich er niet in vinden dat de visie niet door de raad mag worden vastgesteld. Dat is niet conform de afspraken in het Plan van Aanpak. Binnen de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat het vaststellen van een structuur- of een gebiedsvisie de bevoegdheid van de gemeenteraad is. De term 'bouwstenen' bestaat niet binnen deze wet. Bouwstenen hebben geen status en zijn op een onduidelijke manier verpakt. Zij gaat niet over bouwstenen spreken en ze ook niet vaststellen. Het wekt de indruk dat het college de invloed van de raad beperkt wil houden.

Dat het projectteam schriftelijk heeft gereageerd op de inbreng van inwoners die niet naar het Open Huis konden komen, is ongepast. Het onderwerp ligt bij de raad die als volksvertegenwoordigers in gesprek zijn met de inwoners.

Het vaststellen van de gebiedsvisie door de raad is een voorwaarde in de nog te ondertekenen samenwerkingsovereenkomst. Het college gaat zich daar dus niet aan houden. Geeft dat een vrijbrief aan de andere partners om zich ook niet aan afspraken te hoeven houden? Zij heeft er geen vertrouwen in dat het college dit gecompliceerde proces, met ambities die pas werken als iedereen meewerkt, tot een goed einde kan brengen. Het gaat veel geld kosten. Woningbouw kan nog jaren duren terwijl er nu grote problemen zijn.

Er wordt nu gewerkt aan de Kersenweide, maar het duurt nog even voor de eerste woningen zijn gerealiseerd. Daarom wordt een plan voor flexwoningen opgesteld om dat te overbruggen. Ook dat is geen sluitende businesscase, maar gaat wel over een oplossing op korte termijn. Met de beperkte personele capaciteit en financiën moet de aandacht worden gericht op deze zaken en dit plan in de ijskast worden gezet tot een goede omgevingsvisie voor Bunnik is vastgesteld.

De heer Van Gulik meldt dat P21 geporteerd is van dit raadsvoorstel. Er is woningnood. Bunnik loopt enorm achter op het gebied van sociale huisvesting en middenhuur en in dit plan wordt daar een mouw aan gepast. Dit is ook belangrijk voor de ondernemers, de winkeliers en sportverenigingen. Bunnik vergrijsst en heeft behoefte aan nieuwe gezinnen en jongeren. Daar is het stationsgebied een mooie locatie voor.

P21 heeft bedenkingen bij het gevraagde bedrag van € 1,3 miljoen, de samenhang met grotere woningbouwprojecten, de belasting van de organisatie en de plannen zelf.

De insprekers zijn niet tegen woningbouw, maar vooral bezorgd over de hoogbouw. Het is te begrijpen dat bewoners in de Maatschapslaan schrikken als zij vier tot zes etages achter zich krijgen. Kan die noodzakelijke sociale woningbouw wat verder naar het westen worden geschoven? Hoe definitief zijn de verschillende onderdelen van deze gebiedsvisie? Is het een gelopen race?

In 2018 was nog sprake van 500 woningen en nu van 1000. Wanneer en waarom is dat zo gekomen?

Wat is de Bunnikse maat? Hoe dorps is dorps? Utrecht ligt 3 km naar het noordwesten, Houten ligt in het oosten en Zeist 1,5 km naar het noorden. Dat zijn 600.000 inwoners. Als daar woningbouwplannen aan worden toegevoegd bekruipt hem het gevoel dat Bunnik een Gallisch dorpje is waar hij zichzelf de rol van Assurancetourix (Kakofonix) toebedeelt en die bard zingt zeer vals. Is het geen tijd om afscheid te nemen van termen als 'Bunnikse maat' en 'dorps' en de realiteit onder ogen te zien? Bunnik is suburbaan. Dat vereenvoudigt de discussie en haalt diverse gevoelens weg.

Welke beslissing wordt de raad gevraagd? Beslispunt 1 is feitelijk een dubbele beslissing, namelijk de gebiedsvisie als basis te gebruiken voor de uitwerking van een stedenbouwkundig plan én de bouwstenen hiervoor vast te stellen. Heeft 'hiervoor' betrekking op het stedenbouwkundig plan of op de gebiedsvisie?

In argument 1.2 wordt onderscheid gemaakt tussen een plangebied en een studiegebied. Wat is het gewicht van deze beide in de uiteindelijke beslissing? In argument 2.3 is het een go-no-gobeslissing. Hij geeft de voorkeur aan 'stoppen of doorgaan'.

Voor wie en van wie worden vier producten verwerkt in de financieel-economische haalbaarheid? Is dit de uiteindelijke businesscase? De vier producten worden ter besluitvorming voorgelegd aan de deelnemende marktpartijen de gemeenteraad. Wat als een van de partijen een ander besluit neemt dan de ander?

Kanttekening 1.2 stelt dat het aanvullende krediet uit de reserve Gebiedsontwikkeling Odijk-West/stationsomgeving wordt gedekt. Hoe zeker is het dat Kersenweide (voorheen Odijk-West) geen gebruik gaat maken van die reserve? De vastgoedmarkt valt in elkaar, de inflatie is enorm, de materiaal- en bouwkosten stijgen en de rentes worden verhoogd.

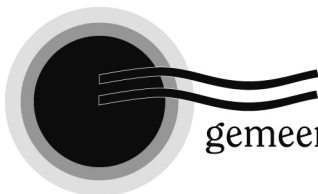
Uitgegaan wordt van enkele provinciale subsidies. Hoe zeker zijn deze? Voor wie en waaraan wordt het gevraagde bedrag van € 1,377 miljoen uitgegeven? De businesscase is verre van sluitend en de gemeente ziet ervan af het zelf te ontwikkelen. Is het gevraagde bedrag bedoeld om de partijen die er nu kantoren hebben te overtuigen om te verplaatsen en zelf woningen te ontwikkelen? Dan wordt de niet-sluitende businesscase op het bordje van andere partijen geschoven. Hoe reëel is het dat die zullen doorzetten? Die partijen willen er iets aan overhouden. Onder welke voorwaarden leidt de investering van ruim € 1,3 miljoen daadwerkelijk tot resultaat?

Er zijn andere woningbouwprojecten in de gemeente en de regio: Kersenweide 1200 woningen, stationsgebied 1000 woningen, inbreiding 500 woningen, Wijk bij Duurstede 1000 woningen, Houten-Oost 1000 woningen. Al deze geplande nieuwe woningen zorgen in de regio voor ongeveer 10.000 nieuwe inwoners, waarvan 6000 in Bunnik. Die bevolkingstoename heeft gevolgen voor alles: het ruimtebeslag, de automobiliteit op nu al overvolle wegen, het groen, de waterhuishouding, de recreatie, de energietransitie, de leefbaarheid. Voorkomen moet worden dat al die woningbouwprojecten afzonderlijk worden ontwikkeld zonder ze in samenhang te zien. Hobbels en obstakels op het gebied van mobiliteit, groen, recreatie, waterhuishouding, energietransitie moeten gezamenlijk met buurgemeenten, de provinciale en de landelijke overheden worden genomen. Het schrikbeeld is dat Bunnik het automobiele afvoerputje van de regio wordt. Een deel van het bedrag van € 1,3 miljoen moet worden gebruikt om de samenhang in de eigen gemeente in kaart te brengen. Hij dringt er bij het college op aan om regionaal en provinciaal een soortgelijk onderzoek te starten.

Misschien blijkt wel dat het stationsgebied beter organisch kan worden ontwikkeld: stap voor stap in plaats van in een keer 1000 woningen en voor elke stap weer geld beschikbaar stellen (beredeneerd bouwen). Dat lijkt gezien de bouwcrisis verstandig. Kan worden gewerkt met scenario's?

De beredeneerde benadering heeft ook om organisatorische interne reden de voorkeur. De ambtelijke organisatie kraakt en piept. Vacatures worden al jaren niet vervuld. Er is een enorme onderbezetting. De keihard werkende ambtenaren moeten nog harder werken, waardoor ze sneller zullen uitvallen, waardoor de onderbezetting toeneemt enzovoort. Taken uitbesteden aan anderen kost veel geld en alle kennis over projecten wordt uit handen gegeven. Dat is juist op het gebied van woningbouw niet wenselijk. Het stationsgebied is een ingewikkeld aandacht- en tijdvetend woningbouwproject. Kan de ambtelijke organisatie daarmee worden belast in de voorziene omvang? Is het niet beter beredeneerd te bouwen?

De heer Kool heeft het nodige aan te merken op de procesmatige kant van het raadsvoorstel en de gevraagde beslissing. De communicatie over de



gebiedsvisie is op 23 januari jl. groots door het college gepresenteerd met onder meer een video op YouTube alsof alles al in kannen en kruiken is. Er wordt gezegd dat de gebiedsvisie nog moet worden vastgesteld, maar dit besluit ligt vooralsnog nergens voor.

Wat is de exact gevraagde beslissing onder beslispunt 1? CDA leest het als het vaststellen van bouwstenen. Wat in de gebiedsvisie en in het raadsvoorstel over de bouwstenen staat, verschilt behoorlijk. In de gebiedsvisie wordt gesproken over de Bunnikse regels voor de gebiedsvisie (pagina 24/25) en bouwstenen (pagina 135 en 137). Waarover moet de raad een besluit nemen? Een voorstel kan niet op deze wijze aan de raad worden voorgelegd. Wat vinden de overige fracties daarvan?

Het plan is enorm ambitieus. Kan de gemeente dat wel aan? Er zijn 33 vacatures op een formatie van 120. De gemeente staat aan de vooravond van het grootste project in jaren: de Kersenweide met 1200 woningen. Gaat dit de gemeente niet volledig boven de pet met een flink risico? Dit project is vele malen complexer dan de Kersenweide. Moet niet eerst een bestuurskrachtonderzoek worden gedaan? Het college beantwoordt deze vraag al met argument 2.1: "Krediet is nodig om ook externe capaciteit en expertise in te kunnen huren". Het gevraagde budget is bijna € 2 miljoen over drie jaar. Beoogd wordt deze kosten te dekken door middel van subsidies van het rijk en de provincie, maar daarvoor zijn geen zekerheden.

Waarom mengt de gemeente zich zo prominent in het plan? De gemeente heeft in het stationsgebied nauwelijks een grondpositie. Het potentiële risico op het gevraagde budget is € 1 miljoen. In het voorstel lijkt dit risico volledig voor rekening van de gemeente te komen. Kan de portefeuillehouder dit uitleggen?

Wat moet men zich voorstellen bij de bouwstenen? "Het station is een halte". "We gaan anders om met mobiliteit". "Het station is een fietsstation". "We richten ons op de treinreiziger". "De visie moet een zekere mate van adaptiviteit en flexibiliteit in zich hebben." Dit zijn erg lege hulzen. Hij vreest met grote vreze als dit de bouwstenen zijn die het vervolg bepalen.

CDA is niet tegen ontwikkeling van het stationsgebied, maar wel op een voor de gemeente kostenneutrale wijze waarbij de ontwikkeling aan de markt wordt gelaten en de gemeente de kaders stelt. Wat CDA betreft wordt geen nieuw krediet beschikbaar gesteld, maar zal de resterende € 600.000,00 uit de intentiefase als basis dienen voor het eerste jaar. Op basis van de uitkomsten kan worden besloten alsnog budget beschikbaar te stellen of om andere keuzes te maken. De raad blijft dan aan het roer. Hoe kijken de overige fracties hiernaar? Is het te verantwoorden dat € 1,3 miljoen wordt uitgegeven met een risico van € 1 miljoen?

De heer De Vries vraagt of CDA daarmee zegt dat het bedrag van € 600.000,00 wel mag worden uitgegeven of dat überhaupt pas op de plaats moet worden gemaakt?

De heer Kool wil het voorzichtigheidsbeginsel in ogenschouw nemen. Er moet eerst meer informatie zijn van het daadwerkelijke risico. Aan de hand daarvan kan het risico worden ingeschat en kan worden bepaald of men dat risico wil nemen.

Is de gemeente bezig met de aankoop van een pand?

Er moet meer worden uitgegaan van integraliteit. Bunnik is onderdeel van een groter geheel en er zijn grote uitdagingen op diverse fronten. Hoe passen de ontwikkelingen in het stationsgebied daarin?

Het bouwen moet een perspectief zijn: Bunnikse maat, dorps bouwen. Participatie moet aan de voorkant plaatsvinden met bedrijven en inwoners zodat een mening kan worden gevormd die kan worden ingepast.

Hij mist de gezondheidsrisico's en de WHO-normen op dat gebied voor het bouwen van woningen in deze omgeving bij het spoor, de A12 en de Provincialeweg.

De heer James informeert wat voor het CDA de Bunnikse maat is.

De heer Kool verwijst hiervoor naar de structuurvisie. Uit de pleidooien van de sprekers en de emotie die hoogbouw met zich meebrengt, blijkt dat dit niet binnen de Bunnikse maat valt. De structuurvisie is door inwoners bepaald en vastgelegd. Overlegd moet worden of de Bunnikse maat kan worden bijgesteld. Volgehouden wordt dat de bouwstenen worden vastgesteld en niet de gebiedsvisie, maar er ligt een gebiedsvisie. Aan de hand van de bouwstenen zou in participatie een gebiedsvisie moeten worden opgesteld.

Wethouder De Groot geeft aan dat een aantal elementen de doelgroepen bepalen. Er loopt een woonbehoefteonderzoek voor de woonvisie. In de huidige woonvisie en het collegeprogramma is aangegeven dat Bunnik een te eenzijdige woningvoorraad heeft met een tekort aan woningen voor starters en senioren. Beschreven is voor wie moet worden gebouwd. Dat moet worden aangescherpt in een stedenbouwkundig plan.

De regio loopt vol met groeiende automobilititeit. De A12 is lastig. Regionaal wordt toegewerkt naar een switch in mobiliteit. Onderdeel daarvan is een grote investering in het OV en het fietsnetwerk. Op U10 en U16-niveau worden gezamenlijke plannen daarvoor gemaakt in het Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP). Mensen moeten worden verleid om gebruik te maken van het OV, de fiets en deelmobiliteit om effectiever en efficiënter met mobiliteit om te gaan.

In de visie zijn voorzieningen genoemd. Deze worden in een volgende fase concreter uitgewerkt in samenhang met bijvoorbeeld de retailvisie.

Er wordt veel met de provincie overlegd die enthousiast is over de richting. Ook wordt overlegd met Utrechtse Heuvelrug. Met haar collega-wethouder heeft zij gevraagd om een overleg over de regiopoorten en de invulling daarvan.

Het geld dat wordt gevraagd is al eens op de plank gelegd. De reserve gebiedsontwikkeling is hoger dan het gevraagde bedrag, dus een deel zou daaruit kunnen worden gedekt.

In het raadsvoorstel is aangegeven dat subsidies zijn ontvangen van de provincie.

De heer De Vries geeft aan dat door de vorige wethouder is toegezegd dat een groot deel van de kosten zou worden gedekt door andere partijen dan de gemeente. Nu blijkt dat slechts een klein deel uit subsidie wordt betaald en dat de rest op conto van de gemeente is.

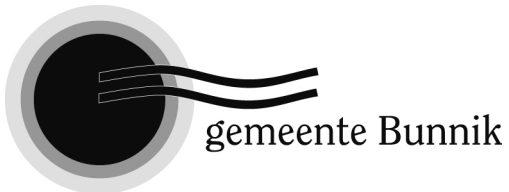
Wethouder De Groot is het daar niet mee eens. De gemeente heeft een forse subsidie van de provincie ontvangen. De partijen die aan tafel zitten, leveren ook een groot aandeel. In de opsomming van de dekking staat dat de overige kosten op diverse manieren kunnen worden verhaald.

De heer Kool vraagt of het risico bestaat dat de gemeente onder druk komt om het project uit te voeren door de inbreng van de woningbouwcorporatie en andere partijen. Hij kan zich voorstellen dat deze bepaalde verwachtingen hebben als zij inbreng hebben.

Wethouder De Groot antwoordt dat de gemeente het project niet gaat uitvoeren. Dat is aan de marktpartijen die nu geld inleggen. De gemeente stelt de kaders. Na deze gebiedsvisie worden een stedenbouwkundig plan en een omgevingsplan ontwikkeld. De raad is aan zet om de kaders te stellen. Omdat

	er betaalbare woningen moeten worden gerealiseerd, wordt samengewerkt met partijen in het gebied en de woningbouwcorporaties die geen grond in het gebied hebben. Het is ongebruikelijk dat partijen zo meebetalen hieraan. <u>De heer Stuurman</u> vult aan dat met de marktpartijen een intentieovereenkomst is gesloten en dat er een conceptsamenwerkingsovereenkomst ligt waarin duidelijke afspraken worden gemaakt over de financiële bijdragen. De gemeente wordt niet onder druk gezet en er worden geen verkeerde verwachtingen gewekt. <u>Wethouder De Groot</u> is het er niet mee eens dat ondernemers de boot afhouden. Met elke partij in het gebied is contact opgenomen. Zij is het ermee eens dat onzekerheid vervelend is. In de gebiedsvisie staat niet dat ondernemers worden weggejaagd. Beoogd wordt een woon-werkgebied te realiseren. De kantoorfunctie is prima te combineren. Aantakking van de N229 op de Limesbaan en een fietsbrug gaan wel samen. De raad is bijgepraat in mei en september 2021, in januari, mei, september en november 2022 en in februari 2023. Als de raad meer wil, kan dat worden aangegeven. Meerdere mensen hebben gevraagd hoe van 500 naar 1000 woningen is gegaan. Dat is door de formerende partijen in een coalitieakkoord opgenomen en daarmee is het onderdeel van het collegeprogramma. Dat besef is gegroeid doordat dit gebied niet makkelijk is te transformeren. Er staan gebouwen en er moeten aanpassingen worden gedaan. Het is geen winstgevend project, maar een project om de leefkwaliteit en woningnood aan te pakken. <u>De heer De Vries</u> vraagt of financiële redenen hebben meegespeeld, omdat het anders geen haalbaar ondernemingsplan is. <u>Wethouder De Groot</u> neemt daar met kracht afstand van en heeft die conclusie niet getrokken. Men wil een bepaalde leefkwaliteit garanderen. Een onhaalbare businesscase is niet wenselijk. Er moet voldoende groen worden toegevoegd. Er moeten sociale huurwoningen en een flink middensegment worden gerealiseerd. Er is gevraagd om duurzaamheid. Dat zijn rechtmatige eisen. <u>Mevrouw Visser</u> informeert of de wethouder meent dat de leefbaarheid toeneemt met een toename van het aantal woningen <u>Wethouder De Groot</u> zegt dat niet. Uiteindelijk is de raad aan zet. Er is sprake van woningnood en de eigen jongeren kunnen geen woning krijgen en staan tien jaar ingeschreven. Ook dit project levert daar een bijdrage aan. Jongeren en senioren moeten ook een kans krijgen op een mooi plekje. Aan de bouwstenen is een apart hoofdstuk gewijd. Mevrouw Visser vindt het ongepast dat insprekers contact hadden met het projectteam. Aan het projectteam is een mail met vragen gezonden. Deze is beantwoord en op verzoek aan de raad beschikbaar gesteld bij de stukken. <u>Mevrouw Visser</u> reageert dat dit reacties betrof op de gepubliceerde stukken. <u>Wethouder De Groot</u> stelt dat juist netjes is gehandeld. Men wil voorkomen dat de raad in een fuik komt terwijl er nog zo veel met elkaar moet worden besproken. Er zijn voorstellen gedaan en de raad wordt gevraagd of mag worden doorgedaan en of dit als basis mag worden gebruikt voor het vervolg.
--	--

	Zij verwacht niet dat de reserve van € 1,3 voor de Kersenweide moet worden aangewend en verwacht dat het, indien nodig, voor dit project kan worden ingezet. De provincie heeft al subsidie verstrekt en is enthousiast over dit project. Het past ook goed in de landelijke kaders. De provincie is bereid samen met de gemeente na te gaan wat landelijk mogelijk is. Zij betreurt het dat er veel ongerustheid is over de hoogbouw. Dit zijn voorbeeldspelregels. De spelregels moeten nog worden bepaald. Het is zeker geen gelopen race. Naast bestaande woningen mag geen heel hoog gebouw komen. Er komen niet alleen appartementen maar ook grondgebonden woningen voor aansluiting bij de bestaande wijk. Een plangebied is qua status zwaarder dan een studiegebied. De aangetrokken stedenbouwkundige heeft ook regionaal gekeken. Er is een IRP opgesteld en er wordt gewerkt aan een omgevingsvisie. Er is al een MIRT. In de regio wordt afgestemd welke investeringen moeten worden gedaan in onder andere mobiliteit, economie, energie en landschap. In principe wordt stap voor stap gewerkt. Het stationsgebied wordt niet leeg geveegd en bebouwd, maar wordt over jaren ontwikkeld. Na de intentiefase volgt de ontwikkelfase. Volgend jaar ontvangt de raad een stedenbouwkundig plan en het jaar daarna het omgevingsplan. Zij waardeert de zorgen over de druk op het ambtenarenapparaat. Specifieke expertise heeft de gemeente niet in huis. Deze moet bij externen worden gehaald. Hoe verder het project vordert, hoe meer de ambtenaren erbij worden betrokken. De bouwstenen zijn de hoofdlijnen die verder moeten worden uitgewerkt. Deze zijn gelardeerd met een visie en doorzichten. De bouwstenen zijn een soort puzzelstukjes. De puzzel is oppervlakkig in elkaar gelegd, maar kan op vele manieren worden gelegd. Hoe de puzzel wordt gelegd, wordt bepaald met inwoners en partijen in het gebied. Het financiële risico ligt niet volledig bij de gemeente. Als de kosten niet kunnen worden verhaald, kan worden teruggevallen op een gebiedsfonds. <u>De heer Van Gulik</u> stelt dat producten ter besluitvorming worden voorgelegd aan de deelnemende marktpartijen en de raad. Wat als de een anders besluit dan de ander? Waarom wordt het aanvullende krediet van € 1,3 miljoen besteed? Mocht het niet lukken, kan het bedrag dan worden verhaald. <u>De heer Kool</u> had gevraagd of de gemeente bezig is met de aankoop van een pand. Is de wethouder het ermee eens dat de participatie met de omwonenden en de stakeholders aan de voorkant moet plaatsvinden? Kan participatie als bouwsteen worden toegevoegd? <u>Wethouder De Groot</u> antwoordt dat met de partijen in het gebied en de inwoners iets wordt ontwikkeld wat met de raad wordt besproken. De input wordt meegenomen om het verder te ontwikkelen. Geprobeerd wordt tot een gedragen geheel te komen. In de samenwerkingsovereenkomst zijn clausules opgenomen. Het aanvullende krediet wordt onder andere gevraagd voor het opleveren van de producten. Daarvoor is externe expertise nodig. <u>De heer Stuurman</u> vult aan dat het gevraagde budget toeziet op de hele ontwikkelfase. Met de tussenproducten wordt bij de raad teruggekomen. Als een van de partijen niet verder wil dan is nog niet al het geld uitgegeven. De raad wordt tussentijds geïnformeerd over de ruimtelijke ontwikkeling en de financiën.
--	--



	<u>Wethouder De Groot</u> is niet in onderhandeling over de aankoop van een pand. De participatie is een doorlopende trein. Tot nu toe is een Boomgaarddag gehouden, een nieuwsbrief uitgebracht en een klankbordgroep ingericht. Een aantal mensen heeft dat niet als voldoende ervaren en wil meer. Zij gaat graag met betrokken inwoners in gesprek. De gemeente moet zich houden aan het participatiebeleid waarin de participatie goed is geborgd. <u>De voorzitter</u> stelt vast dat alle fracties dit agendapunt willen teruggeven aan de Agendacommissie voor agendering van een tweede Open Huis. Zij sluit dit deel van het Open Huis om 22.14 uur.
Besproken in technisch overleg d.d.	Vastgesteld d.d.