

**Geachte heer Hoksbergen,**

Woensdag 27 januari 2021 heeft de voormalige klankbordgroep overleg gehad. Enerzijds over de vraag of we als adviesgroep verder gaan, en anderzijds over het voorliggende concept IPvE voor de ontwikkeling van Odijk-West.

Helaas is het aantal deelnemers van de klankbordgroep kleiner geworden. Jan Elissen, nestor van onze groep, heeft om gezondheidsredenen aangegeven te stoppen. Hij is jarenlang als afgevaardigde van de VAC actief geweest binnen de klankbordgroep. De VAC blijft overigens haar activiteiten als zelfstandig adviesorgaan gewoon voortzetten. Verder heeft Erik Rekswinkel aangegeven vooral zijn input te willen leveren vanuit de Milieugroep Bunnik waar hij lid van is.

De vier overgebleven leden zijn in principe bereid om haar rol als adviesgroep voort te zetten. Met name om de inhoudelijk ervaring die is opgedaan vanaf 2009 niet verloren te laten gaan. We hebben daarbij wel gesproken over de veranderde positie van de adviesgroep in het proces.

De voormalige klankbordgroep is in het verleden ingesteld door de gemeente (en na ons gesprek afgelopen jaar ook opgeheven), en maakte deel uit van de participatievorm die toen gekozen is.

Het is duidelijk dat binnen het huidige project Odijk-West er (mede door de spelregels van de nieuwe Omgevingswet) er voor andere participatievormen gekozen wordt.

We zijn blij met de handreiking vanuit het project om nog wel een rol te blijven spelen binnen de plannen voor Odijk-West. Het is wel even wennen en aftasten voor de groep hoe dat precies vorm gaat krijgen, en of onze inzet daarin wel zo effectief is.

Waar in het verleden vroegtijdig en actief vanuit de gemeente het gesprek is aangegaan, openstaand voor adviezen in een vroeg planstadium, gaat van het voorliggende voorstel een meer informerende en beschouwende rol uit. Door deze late betrokkenheid wordt de mogelijkheid tot écht adviseren beperkt. De koers, kaders en invulling zijn door College reeds vastgelegd, al dan niet binnen geformuleerde kaders vanuit de Raad.

Dit is jammer en voelt als een gemiste kans om vroegtijdig een constructief en soms kritisch geluid aan te spreken. De ervaring leert dat reflectie op een later (of laat) moment veelal tegen beperkingen aanloopt zoals een knellend tijds kader.

De voorzitter van de voormalige klankbordgroep heeft een gesprek gehad met de projectmanager en de projectwethouder over de rol van de adviesgroep. In het gesprek van de adviesgroep afgelopen 27 januari is de behoefte ontstaan om met de projectmanager en de projectwethouder te bespreken welke behoefte wij wat hen betreft invullen. En welke vragen of afwegingen vanuit het perspectief van de gemeente wenselijk zijn voor specifieke reflectie.

Dat stelt ons beter in staat af te wegen of wij hierop van waarde kunnen zijn.

Naast de reflecterende rol, niet gebonden vanuit een specifieke vraagstelling, die uiteraard van waarde blijft als voeding richting de gemeenteraad.

Is het mogelijk om hiervoor een afspraak te beleggen met de vier adviesgroep leden en de betrokkenen vanuit de gemeente? We hebben begrepen dat de bij een aantal raadsleden ook de vraag leeft wat de rol van de (voormalige) klankbordgroep is/ gaat worden.

## Naar aanleiding van het concept IPvE

In het kader van nader kennismaken is het misschien goed om een eerste bevinding vanuit het concept IPvE als voorbeeld te noemen hoe wij als adviesgroep Odijk-West 'erin staan'.

Van te voren willen we benadrukken dat we, eerder als klankbordgroep, en nu als adviesgroep de noodzaak van het ontwikkelen van woningen buiten de huidige rode contour van het dorp inzien. We denken en praten graag mee over hoe dat dan vorm gegeven kan worden.

En we doen dat met passie en gevoel voor Odijk in het bijzonder en Bunnik als geheel. Het gaat ons na aan het hart dat er mooie, landelijke nieuwe wijk komt, aangesloten op het bestaande dorp, met huizen voor de juiste doelgroepen.

Om hier gezamenlijk invulling aan te geven zou het ook hoopgevend zijn om deze adviesgroep in uw overzicht op pagina 10 mee te nemen in een adviserende rol onder 'meewerken', waar wij als kleine, maar realistische en betrokken afvaardiging de visie van omwonenden kunnen stroomlijnen in het proces.

Onze visie op Odijk is dat we uniek willen zijn. Geen Vinex of huizen uit een catalogus. Een wijk met uitwerkingen van een visie op toekomstbestendigheid, duurzaamheid, inclusiviteit, biodiversiteit.

En dan krijgen we het concept IPvE.

Daar staat in de titelbalk van de pdf ... **Tabaksteeg, Leusden ...**

En gelijk doet zich de vraag voor, hoe uniek wordt dit plan eigenlijk? Of gaan we voor een kopie van een al bestaande wijk.

Geef ons in ieder geval het gevoel dat we iets unieks gaan maken..

Enfin het unieke van een plan komt niet alleen uit een titel van een pdf, gelukkig maar. Daarom hebben we het concept IPvE aandachtig gelezen en hebben de webinar van 25 januari gevolgd.

Onderstaande de eerste opmerkingen over het concept IPvE.

Het was best een lijvig document om in een relatief kort tijdsbestek (we doen het er allemaal bij...) te beoordelen.

En een IPvE is niet onbelangrijk omdat dit het kader is waarop bij elke afslag in het proces op terug gegrepen moet kunnen worden, 'doen we het nog steeds volgens de ons bepaalde kaders...'.

### Opgevangen tijdens Webinar:

De Adviesgroep Odijk-West is toehoorder geweest bij het eerste Webinar in het kader van de ontwikkeling van Odijk-West. Een mooi initiatief om de eerste stappen richting de inwoners van Odijk en de omwonenden van Odijk en Bunnik te zetten!

En wat is lastig om dit digitaal te doen.

Wat opviel tijdens de introductie van het IPvE is dat de gemeente zich erg afhankelijk opstelt ten aanzien van regels en afspraken waar 'de gemeente niet over gaat, en waarvoor als afspraken gelden'. De adviesgroep wil geenszins oproepen tot burgerlijke ongehoorzaamheid maar er is wel meer lef nodig om te duwen op deze afspraken en kaders. Waarom? Omdat dan alleen er een unieke wijk, een toekomstbestendige wijk ontstaat. Met lef de kaders oprekken.

Binnen de gemeente Bunnik moet daar denk- en organisatiekracht voor te vinden zijn!

## Bevindingen Adviesgroep Odijk-West:

Het huidige concept IPvE Odijk-West is wat ons betreft nog steeds een vrij algemeen en beschouwend/feitelijk document over het huidige plangebied en de aandachtspunten richting de toekomstige ontwikkeling.

Zo valt op dat er nog regelmatig sprake is van termen als “liefst ook ..” of van “Aanbevelingen ..”.

Om niet alle hoofdstukken uit het IPvE een zelfde waarde te geven roepen we de gemeente op: spreek je uit en geef aan waar je voor staat - bijstellen kan altijd nog ...!!

Voorbeelden:

***“In deze nieuwe duurzame, liefst ook energie- en klimaat neutrale, woonwijk met levensloopbestendige woningen voor jong en oud in een aantrekkelijke en gezonde omgeving waarin landschapselementen als waterlopen, boomgaarden en kavelgrensbeplantingen een onderdeel vormen van de openbare ruimte en een verbinding vormen met het buitengebied, krijgt de fiets een hoofdrol (is de auto te gast), met goede verbindingen naar openbaar vervoer, werklocaties, voorzieningen en recreatiegebieden”.***

### **Aanbevelingen**

Naast eerdergenoemd bouwprogramma kunnen de volgende aanbevelingen worden meegenomen:

- levensloopbestendig (Woonkeur) bouwen meenemen in verdere planvorming en in beeld brengen van de financiële consequenties;
- aandacht voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen;
- inventariseren toegevoegde waarde woonkeur op gestapelde bouw;
- aandacht voor specifieke wensen van senioren en gehandicapten ten aanzien van woonomgeving;
- toepassen duurzaam bouwen;
- betrekken van leefstijlbenadering bij verdere planontwikkeling;
- onderzoek naar constructies/instrumenten ten behoeve van realisatie en instandhouding van goedkope koopwoningen;
- ruimte in programma hanteren voor tussentijdse aanpassingen naar aanleiding van toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt; denk aan bouwen in Corona-periode en Post-Corona-periode.

Het gegeven van uniciteit zou voor Odijk-West moeten worden vertaald in zowel de ruimtelijke ontwikkeling en -beleving van de wijk, als in de aanpak van het wordingsproces en de communicatie ervan.....

Die uniciteit – het kleur geven aan de richtinggevende ambitie – mist nu zeker in het voorliggende IPvE. Dat is jammer en een gemiste kans. Nu kun je de stip aan de horizon plaatsen en alle betrokken partijen en inwoners van Odijk iets concreets bieden waar ze iets van kunnen vinden.

Het document biedt nog geen blijk van concrete stellingname; ten aanzien van minimale vereisten en ambities die de gemeente wil stellen.

Als adviesgroep zien we de stellingname graag weergegeven in een soort afwegingsmodel. Want het mag duidelijk zijn dat niet alle ambities en kaders gerealiseerd kunnen worden.

We verwachten dat dit verder uitgewerkt wordt in fasen 2 en 3.

Daarin kan de klankbordgroep ook een scherpere en meer gerichte adviserende rol vervullen.

## Inhoudelijk:

Op pagina 16 geeft u een inzicht in de toekomstige ontwikkelingen in de nabije omgeving. Dit betreft allemaal woningbouwontwikkelingen. Hoewel deze natuurlijk in nauwe relatie staan met betrekking tot het toekomstige aanbod, dienen ook andere plannen hierbij genoemd te worden. Zo verdient het de moeite om de mogelijke omlegging van de N229 te benoemen, maar is het ook aan te raden om de mogelijkheid van eventuele windmolens (voortkomend uit de opstelling van de RES) nabij het plangebied te benoemen. Stakeholders kunnen zich zo tijdig informeren van veranderende situaties.

Hoofdstuk 6 beschrijft een aanzet voor de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkelingen.

6.1 Voor wat betreft woningen geeft u aan dat de “Gemeente Bunnik streeft naar een gevarieerde woningvoorraad met voor alle inwoners van Bunnik een (zorg) geschikte woningen, afgestemd op woonwensen, levensfase en financiële mogelijkheden”. Dit is uiteraard een nobel streven. Er kan echter de vraag gesteld worden op elke locatie in de gemeente dezelfde ideale mix aan woonvormen gerealiseerd dient te worden. Zoals u zelf beschrijft, is een belangrijke groep waarvoor onvoldoende aanbod is de groep met een lager in komen en wellicht een hogere leeftijd.

Onderzoek van de Stec Groep (2020) laat zien dat er van alle grondgebonden woningtypen (in elke prijsklasse) er de komende jaren een overschot ontstaat. Dit heeft uw eigen redenatie van vergrijzing als oorzaak. De vraag naar sociale- en vrije sector huur- of nultredenwoningen is echter groot met een vraag van maar liefst meer dan 300 woningen. De vraag naar koop appartementen is tevens groot met een restvraag van 100+ voor woningen tot € 250k en €250-300k, 75 voor woningen €350-500k en een beperkte vraag naar +€500k appartementen.

Naast een bepaald woningtype heeft de enige groeiende bevolkingsgroep in de gemeente Bunnik (senioren) nog een andere woonwens: nabijheid van voorzieningen.

Hoewel iedereen zou moeten kunnen wonen waar hij of zij zelf wenst, verdient het de aanbeveling een verkenning te doen met de in Odijk aanwezige woningcorporatie Portaal om – tegelijk met het oplossen van het probleem van scheefhuren – te kijken naar het realiseren van gelijkvloerse sociale- en vrije sector huurwoningen nabij het dorpshart, het huidige aanbod sociale huurwoningen te verjongen of om te zetten naar vrije sector woningen en het toekomstige aanbod in Odijk west te richten op starters, gezinnen en empty-nesters die beter in staat om de kosten van een ruim opgezet plan met dure (terechte) duurzaamheidsambities te dragen.

6.3 De barrièrewerking van de N229 zal ongetwijfeld alle inwoners van Odijk een doorn in het oog zijn. Tegelijkertijd is goede ontsluiting van Odijk en de zuidelijk gelegen kernen van groot belang. Omlegging van de N229 wordt gezien als een streven. Ongelijkvloerse oplossing is (slechts) een tijdelijke oplossing. De ongelijkvloerse oplossing zou mogelijkerwijs ook op lange termijn een oplossing kunnen zijn, bijvoorbeeld in een soortgelijke situatie als overbrugging van de N237 ter hoogte van soesterberg. Hoewel dit een kostbare ingreep is, is deze minder kostbaar dan een volledige omlegging met nieuwe aansluiting op de A12 ten westen van Odijk. Daarbij treedt er na voltooiing een reistijdverkortung op voor reizigers uit het zuiden en kan het dek voorzien als nieuwe locatie voor woningbouw of voorzieningen zoals een school.

### **Vanuit de eerdere adviezen**

Wat betreft de adviesgroep Odijk-West blijven eerdere speerpunten die de voormalige klankbordgroep heeft ingebracht van kracht:

- De nieuwe wijk Odijk-West dient niet enkel goed ontsloten te worden, het begrip ontsluiting van de nieuwe wijk gaat verder dan een aansluiting van de nieuwe wijk op het bestaande dorp. De ontwikkeling dient echt vervlochten te kunnen worden met de bestaande kern Odijk.
- De ontwikkeling van Odijk-West kent een tijdspad van vele jaren. De eerdere term van organische groei is nu niet van toepassing aangezien er vanuit een masterplan wordt ontwikkeld. Echter dient gezien het langjarige tijdspad, de leefbaarheid, verkeersafwikkeling en –veiligheid vanaf de eerste verdere ontwikkeling geborgd te zijn via zo’n masterplan. Daarbij is van belang dat zo’n masterplan bewaakt wordt vanuit de gemeente.
- Behoud van het landelijk-dorpse karakter. Getypeerd door:
  - o Een relatief lage bebouwingsdichtheid 920-25 woningen per ha)
  - o Afwisselde vormgeving van de woningen
  - o Een gevarieerd bouwprogramma. Een ruimtelijke spreiding van huur/koop woningen in alle segmenten (laag/midden/hoog)
  - o Aansluiting bij de lokale woningbouwbehoefte: dus ook voor kleinere huishoudens bouwen
- Benut de bestaande waarden, kwaliteiten en structureren van het gebied  
Ga niet opnieuw opbouwen, maar ga uit van wat er al is en sluit daar logisch op aan. Denk aan:
  - o Waterstructuren
  - o Groenstructureren
  - o Landschappelijke elementen
  - o Barrière N229 opheffen

Zoals het ook terugkomt in de eerdere adviezen vanuit de klankbordgroep, de N229 is een groot zorgpunt. Ondanks alle inspanningen om 't Burgje met beperkte middelen (vrij liggend fietspad) goed te ontsluiten op de bestaande kern van Odijk, het blijft een (levens)gevaarlijke oversteek. Zeker voor (kleine) kinderen en ouderen. Je wilt simpelweg niet een 50% vergroting van Odijk, met daar tussen in een (zeer) drukke provinciale weg. Laten we vooral voorkomen dat we nu verder bouwen, zonder de goede voorwaarden te stellen. Voor je het weet ontstaat een situatie zoals in de kern Bunnik, waar het tientallen jaren duurt voordat een passende oplossing is bereikt (aanleg Baan van Fectio).

Wat de adviesgroep Odijk-West betreft blijven de volgende zaken een speerpunt:

- Opheffen van de fysieke barrière
- Échte verbinding gaat niet met een provinciale weg er tussen
- Veiligheid staat voorop. Een gelijkvloerse oversteek is niet acceptabel voor schoolgaande jeugd en ouderen richting o.a. de basisscholen en voorzieningen
- Dit is hét moment om richting de provincie Utrecht een punt te maken. Bunnik spant zich in voor het faciliteren van een regionale woningbouw. Daarbij functioneert de huidige N229 al beperkt, met een toenemende verkeersdruk richting de toekomst wordt dit alleen maar beperkter. Benut het momentum om hierover bindende afspraken te maken.

### **Bredere spin-off vanuit de gebiedsontwikkeling**

De gebiedsexploitatie Odijk-West kent nog veel onzekere parameters. Eén ding is zeker; een groot deel van de gronden is nu niet in handen van de gemeente.

Dat maakt dat de 'verdien capaciteit' voor de gemeente beperkter is. De gemeente kan echter wel – indien tijdig hierop wordt voorgesorteerd – sturen op (mede-)bekostiging van bovenwijkse voorzieningen vanuit de gebiedsexploitatie. De gemeente zal daarvoor moeten werken met anterieure overeenkomsten (privaatrechtelijk) of via een exploitatieplan of posterieure overeenkomst (beide publiekrechtelijk).

Denk daarbij aan (mede)bekostiging van:

- Verbetering van de verkeersafwikkeling op (de verlegde) N229.
- Recreatieve routes richting het buitengebied.
- Een goede ontsluiting richting het OV (zoals station Bunnik, een vrij liggende busbaan).
- Voet/fietsoversteek over de N229. Een kinderboerderij. Sportvoorzieningen. Misschien een nieuw zwembad ...

### **Lage gemiddelde bebouwingsdichtheid, maar toch hoge woningbouw concentraties?**

Omdat een aanzienlijk deel van plangebied niet uitgeefbaar is (benoemd is een zone van 250-300 m langs de N229, het hoogspanningstracé, de archeologische zone) zal de woningbouwopgave zich concentreren in een relatief klein gebied.

Dat kan leiden tot woningen die dicht op elkaar staan, met kleine tuinen, smalle straten, weinig openbaar groen. En een ruime groene zone om de wijk heen. 19 woningen/hectare is dus erg vertekend, aangezien dit een gemiddelde is voor het plangebied inclusief het grote niet uitgeefbare deel.

- o 26% uitgeefbare kavels; een laag percentage (vanwege de grote onbebouwde archeologische zone) die leidt tot een dichtheid van 19 woningen per hectare (1.000 won. op 52 hectare).

Een hoge concentratie lijkt voor wat het betreft het bebouwde gebied ver af te staan van een 'landelijk dorpse ambitie'. Landelijk dorps kwalificeert zich als ruimere percelen, woningen niet dicht op elkaar gepakt, ruime opzet van de straten en openbare ruimte.

### **Benut een unieke mogelijkheid - betrek ervaringsdeskundigen zoals de nieuwe bewoners 't Burgje.**

Doordat vooruitlopend op de grote gebiedsontwikkeling een kleine wijk in ontwikkeling is, 't Burgje, aan de overzijde van de N229 biedt dit een unieke mogelijkheid van ervaringen opgedaan door nieuwe bewoners gebruik te maken.

De adviesgroep Odijk-West heeft reeds 1 toekomstig bewoner in haar midden, maar ik zou de gemeente adviseren zelf proactief de huidige bewoners van het nieuwe wijkje te betrekken.

- Wat bevat hen goed in de huidige opzet, inrichting en vormgeving van openbaar gebied en bouwprogramma?
- Wat bevat minder goed, of wat valt mee / tegen in de praktijk ten opzichte van de papieren werkelijkheid ?

Dit ontsluit inzichten die nu meegenomen kunnen (cq. moeten) worden in de nieuwe plannen en het contracteringsproces richting ontwikkelende partijen.