



BESLUITENLIJST

Politieke Avond

Datum: 14 september 2023

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en anterieure overeenkomst project Singel Odijk

Voorzitter: mw. H.J. Visser
 Griffier: dhr. T.J. van der Wel
 Leden: dhr. D.W. Aertsen (CDA), dhr. T.T. van den Berg (VVD), dhr. K.A.G.M. van Gulik (P21), dhr. K.A. Majer (D66)
 Portefeuillehouder: dhr. O.A. James
 Ambtelijke ondersteuning: dhr. F. Odijk
 Inspreker: dhr. A. Bosman

Korte samenvatting
 bespreking

De voorzitter opent dit deel van de Politieke Avond om 19.31 uur en heet iedereen welkom. Onderwerp is 'Vaststellen bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en anterieure overeenkomst project Singel Odijk'.

De heer Bosman zegt dank voor de mogelijkheid om in te spreken. Hij woont aan de Zeisterweg 18. Het huis is destijds gekocht na informatie bij de gemeente te hebben ingewonnen dat achter zijn huis per definitie geen woningen gebouwd mochten worden. Het had de bestemming recreatie. In het voorjaar van 2017 bleek het perceel leeggetrokken en de grond kwam te koop. De direct omwonenden hebben destijds geprobeerd de grond te kopen van de toenmalige verkoper. Dat bod is steeds afgewezen. Waarschijnlijk had de huidige koper c.q. ontwikkelaar een groter budget. Voor wat betreft de samenstelling van de woningen zou hij pleiten voor meer sociale woningbouw. Jaren geleden is de bestrating van de Zeisterweg vernieuwd: de asfaltweg werd vervangen door een klinkerweg, met geluids- en trillingsproblemen als gevolg. Er heeft daarop een onderzoek plaatsgevonden naar de fysieke toestand van de woningen die in de jaren vijftig van de vorige eeuw zijn gebouwd. Zijn woning trilt dagelijks door de fors toegenomen aantallen verkeersbewegingen, vooral van het zware verkeer. Dat heeft scheurvorming tot gevolg. Nu er achter zijn woning woningen worden gebouwd is zijn vraag of de gemeente van mening is dat dit onderzoek herhaald moet worden. Ten aanzien van de schade en andere gevolgen is het onduidelijk wie daar aansprakelijk voor kan worden gesteld.

De voorzitter dankt de inspreker. Ze geeft de commissieleden gelegenheid om vragen te stellen.

De heer Van den Berg dankt de inspreker. De boodschap is helder dat de inspreker niet blij is met de ontwikkelingen naast zijn woning. Hij vraagt of inspreker het gevoel heeft dat hij goed is meegenomen in het traject, alles heeft kunnen vertellen en serieus als gesprekspartner is behandeld.

De heer Bosman heeft geen bezwaar tegen het realiseren van woningbouwproject, ook al heeft hij in esthetisch opzicht andere opvattingen. Hij vindt het gebouw niet mooi, maar dat is een persoonlijke smaak.

De heer Van Gulik vraagt de portefeuillehouder antwoord te geven inzake de trillingen en eventuele schade aan de woning van de inspreker.

Portefeuillehouder James spreekt zijn dank uit aan de inspreker. Hij vindt de vraag van de heer Van Gulik ingewikkeld om er nu antwoord op te geven. Het gaat immers om twee verschillende dossiers: het gaat om woningbouw op een kavel en anderzijds overlast van het geluid van de bestrating aan de andere zijde. Hij heeft die informatie niet paraat. Hij kan thans alleen praten over de woningbouw aan de Singel. Hij wil op een ander moment spreken over de geluidsoverlast. In een korte toelichting geeft hij de laatste stand van zaken omtrent het project. Het voorstel behelst de bouw van twaalf appartementen aan de Singel. Al in oktober 2020 heeft de raad kaders vastgesteld voor het bouwplan. In juni 2022 is nadere informatie verstrekt over de kaders met een informatienota. Hierin stond dat aan vrijwel alle kaders kon worden voldaan. Er is met de woningbouwcorporatie inmiddels overeenstemming bereikt over het afnemen van vier woningen. Heden zijn ook de onderhandelingen met de ontwikkelaar afgerond. De ontwikkelaar heeft besloten om alle woningen te verkopen. Dat betekent concreet dat er vier woningen gaan naar de woningbouwcorporatie, vier woningen bevinden zich in de middencategorie, welke vallen onder de doelgroepenverordening en de andere vier woningen in de dure categorie worden eveneens verkocht. Die ruimte bestaat hiervoor in het bestemmingsplan.

De heer Van den Berg vindt het goed om te bouwen. De VVD-fractie staat achter het plan en is voorstander van het ontwikkelen van het plan. Hij wil wel even laten bezinken of bij de nieuwste ontwikkelingen aan de kaders wordt voldaan. Voor zover hier oog op is, houdt het plan zoveel mogelijk rekening met de wensen uit de buurt; dat het duurzaam wordt uitgevoerd en dat ook gekeken wordt of opvolging is gegeven aan de inhoud van de zienswijzen. Dus is het een plan dat moet worden uitgevoerd. Punten van aandacht zijn nog de veiligheid, met name de verkeers- en fietsveiligheid. Het perceel waar straks gebouwd wordt, ligt aan een fietspad dat dagelijks zeer druk wordt bereden. Ook gaan er veel fietsende kleine kinderen naar school. Hij wil graag een toelichting van de wethouder over de waarborg van de verkeersveiligheid. Voorts heeft de heer Bosman terecht vragen gesteld over de trillingen die mogelijk ontstaan bij de woningbouw. Wordt hier rekening mee gehouden? Hij wil graag een toezegging dat hier met de bewoners over wordt gesproken. Tot slot is hij benieuwd naar de mening van mederaadsleden over de wijziging van een aantal huur- naar koopwoningen.

De heer Aertsen stelt dat de CDA-fractie, alles overziend, positief is over het project aan de Singel. Er is een grote behoefte aan woningen en dit bouwplan levert twaalf appartementen op die bovendien dicht bij de voorzieningen van de dorpskern van Odijk liggen. Het beeldkwaliteitsplan laat een bebouwing zien die goed aansluit bij de schaal en het dorpse karakter van de omgeving en omliggende bebouwing. Het is goed dat aandacht wordt besteed aan de bezwaren in het voortraject. Naar aanleiding van de zienswijzen hebben aanpassingen plaatsgevonden. Hij heeft twee vragen aan de portefeuillehouder en één aan de coalitiepartijen. De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om acht appartementen die verhuurd zouden worden, thans te verkopen. Het is vreemd dat dit nu pas op tafel ligt. Het onderwerp stond in het Bunniks Nieuws, waarna de initiatiefnemer de redactie heeft benaderd om een rectificatie, omdat er gesproken werd van uitsluitend huur. Hij vraagt wat er gebeurt als de raad afdwingt dat het toch gewenst is om alsnog twaalf huurappartementen te realiseren. Het bouwplan heeft een grote impact op de verkeersveiligheid. De in- en uitrit van het appartementencomplex ligt direct aan de wandel- en fietsroute van en naar scholen. Welke maatregelen worden genomen om automobilisten te dwingen aldaar hun snelheid bij het aanrijden te minderen? Wellicht kan dit zelfs via de fysieke inrichting van de in- en uitrit worden

afgedwongen. Verder is er een vraag aan de raad. In het coalitieakkoord 2022-2026 staat: "Om de natuur te beschermen en recreatie mogelijk te maken staan wij buiten de bebouwde kom geen nieuwe bebouwing toe binnen circa 100 meter van de Kromme Rijn. Bij nieuwbouw binnen de bebouwde kom langs de Kromme Rijn creëren we brede groenstroken langs de oevers." Dit project aan de Singel is gelegen aan de oude loop van de Kromme Rijn in Odijk. Sinds enige tijd is er een initiatief om de oude loop van de Kromme Rijn in ere te herstellen en bevaarbaar te maken. Geldt die afspraak ook voor de oude loop van de Kromme Rijn? Zo nee, waarom niet? Zo ja, kun je dan met recht zeggen dat er sprake is van brede groenstroken langs de oevers? Er is namelijk sprake van een smal groenstrookje.

De heer Van den Berg heeft een déjà vu bij deze discussie. In het vorige raadsvoorstel zou het eigenlijk nog dichterbij de Kromme Rijn komen te liggen. Het is een resultaat van goed onderhandelen geweest dat de plannen er liggen zoals ze nu zijn. Het is derhalve een punt dat niet meer ter sprake hoeft te komen.

De heer Van Gulik sluit zich aan bij de woorden van de heer Van den Berg. Hiermee is reeds ingestemd. Overigens ligt aan de andere kant ook een wandelpad en daar is het breed genoeg.

De heer Majier dankt de heer Bosman voor het inspreken. Hij begrijpt dat de inspreker zich zorgen maakt over de trillingen. Hij vraagt of er rekening wordt gehouden met trillingsoverlast tijdens de bouw. Hij is blij dat de inspreker tevreden is met de komst van woningbouw, ondanks dat het in esthetisch opzicht niet zijn smaak is. Is heerst vooral tevredenheid over dit plan. Het kende een lang voortraject en er wordt voldaan aan veel voorwaarden. Een uitzondering zijn nog de nieuwe advieswaarden van de stikstof en fijnstof, maar dat is geen belemmering voor dit plan. Hij spreekt van een mooie verdeling: vier woningen sociaal, vier woningen middelduur en vier vrijesectorwoningen. Het is hem om het even of die laatste sector huur of koop is. Wellicht kan de verkeerssituatie bij het appartementencomplex nog worden meegenomen. Tot slot vraagt hij waarom het zo lang duurde om te komen van plan tot bestemmingsplan. Met de afstand tot de Kromme Rijn is reeds door de raad ingestemd en hij doet hier geen uitspraken over.

De heer Van Gulik stelt dat de raad in 2020 helemaal geen kaders heeft vastgesteld maar uitgangspunten. Die kaders zouden nog komen. Hij vraagt wat er mis is gegaan. De fractie kon leven met de verdeling 4-4-4, maar nu hij hoort dat de middencategorie ook koop is, heeft hij twijfels. In de woonvisie staat niet voor niets dat 40% van de nieuwbouwwoningen wordt gerealiseerd in de vrijesectorhuur, inclusief maximaal 10% goedkope huurwoningen. Hij opteert voor vier sociale huur, vijf middenhuur en middenkoop en drie vrijesectorwoningen. Ook de gescheiden moeder moet kunnen wonen.

De voorzitter vraagt een nadere reactie van de inspreker, met name ten aanzien van de trillingen op de Zeisterweg.

De heer Bosman zegt zich bijzonder te verbazen over de nieuwe verdeling van de woningen, maar dat is aan de raad om dit te bepalen. Hij vindt wel dat het sociale aspect zwaarder moet wegen. Verder is de mogelijke schade als gevolg van de bouwactiviteiten belangrijk. Hij wil weten waar mogelijke claims kunnen worden neergelegd.

Portefeuillehouder James antwoordt:

- Hij is blij dat de VVD zich kan vinden in de bouw van de appartementen. Dat valt volgens hem binnen de kaders/uitgangspunten, die de raad van tevoren heeft gesteld.
- De VVD en het CDA hadden zorgen over de fiets- en wandelveiligheid. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de plannen aangepast. Tijdens de bouw wordt dit aspect bekeken en wordt een verkeersveiligheidsplan gemaakt. Met de aannemer worden afspraken gemaakt om bouwstromen veilig te houden.
- Er zijn zorgen bij het CDA en de VVD over de trillingen bij de uitvoering. De verantwoordelijkheid om dit in de gaten te houden, ligt bij de aannemer. Er is blijvend contact met de ontwikkelaar om te zorgen dat het ook gemonitord wordt. Indien gewenst worden ook toezichthouders ingezet.
- Het bestemmingsplan gaat niet uit van koop, maar gaat eigenlijk ook niet uit van huur. In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat er huurwoningen komen, maar dat is geen onderdeel van het bestemmingplan zelf. Daar zit wat ruimte om te bewegen. Die informatie is overigens recent. De onderhandelingen lopen nog. Er is geen instrumentarium om af te dwingen dat alle woningen alsnog veranderen in de bestemming huur. Die beoordeling door de raad is niet relevant, omdat de eigenaar van de grond zelf het recht heeft om dat te bepalen.
- De in- en uitrit van het appartementencomplex is voorzien van maatregelen die de snelheid wegnemen bij automobilisten. Zo is een bocht aangebracht, waardoor het tempo eruit gaat, en de zichtlijnen zijn verbeterd. Voor fietsers en wandelaars is het nu veiliger dan in het originele plan. Er is geen aanleiding voor nadere aanpassingen.
- Er kan niet worden voldaan aan de meest recente normen (2021) voor stikstof en fijnstof, maar dat kan nog bijna nergens. In 2030 kan dit waarschijnlijk wel.
- Het college heeft getracht zo goed mogelijk naar de plannen te kijken en had de zienswijzen niet voorzien. Evenwel kunnen inwoners vaak nog beter inschatten waar rekening mee dient te worden gehouden.
- P21 heeft gevraagd waarom de kaders niet zijn voorgelegd en vastgesteld. Er zijn veel uitgangspunten door de raad vastgesteld en dat gaf een goed helder beeld over de manier waarop de onderhandelingen moesten worden gevoerd. Met dit bestemmingsplan worden de uitgangspunten en ambities omgezet in kaders.

De heer Van Gulik vraagt wat er zou zijn gebeurd, indien er kaders waren vastgesteld, met de verdeling van 4-4-4.

Portefeuillehouder James antwoordt dat in die kaders dan hetzelfde zou hebben gestaan als hetgeen hij zojuist heeft toegelicht. Dat is derhalve 4-4-4 en dan waren de onderhandelingen al gevoerd voordat de kaders waren vastgesteld. Dan zou er 'koop' in hebben gestaan.

De heer Van Gulik hoort nu min of meer zeggen dat het bestemmingsplan het bestemmingsplan is en dat de raad moet tekenen bij het kruisje. Hij vraagt zich af wat de raad hier nog doet als er geen invloed is op de verdeling van 4-4-4.

Portefeuillehouder James antwoordt dat de raad de bevoegdheid heeft om er van alles te vinden en te wijzigen waar hij dat wil. De raad mag alles vinden van de verdeling. Het is aan de raad om het bestemmingsplan te wijzigen waar hij wil, maar de zorg die hij bij het amenderen heeft is het risico dat de ontwikkelaar besluit om binnen deze kaders geen woning te kunnen realiseren op deze plek. Het advies is dan ook om daar niet aan te sleutelen.

De heer Van Gulik is niet tevreden met het antwoord. Hij vraagt of de gemeente de verdeling 4-5-3 (huur in plaats van koop) heeft ingebracht bij de onderhandelingen.

Portefeuillehouder James antwoordt dat is geprobeerd het maximaal haalbare eruit te halen om ervoor te zorgen dat er wel gebouwd kan worden. Het is het zoeken naar een balans/compromis van wel kunnen bouwen en zo dicht mogelijk in de buurt komen van het ideaalplaatje. Onder deze omstandigheden is dit resultaat het maximaal haalbare.

De voorzitter begrijpt dat de raad een mening kan hebben over onderlinge woningverdeling, maar dat de raad geen instrument heeft om het onderscheid tussen huur en koop te maken.

Portefeuillehouder James antwoordt dat dit klopt voor wat betreft dit plan.

De heer Van den Berg hoort dat er niet veel meer aangepast kan worden. Hij vraagt of er een amendement of motie volgt van de collega-raadsleden, terwijl de portefeuillehouder aangeeft dat dit onverstandig is.

De heer Aertsen had de vraag of een aanpassing mogelijk was in de koop-huurverhouding. Hij begrijpt nu van de portefeuillehouder dat dit niet verstandig is en er ook geen juridisch instrumentarium is om dit af te dwingen. De CDA-fractie oordeelt positief ten opzichte van dit plan.

De heer Majier noemt het een mooi plan. Wat de heer Van Gulik inbrengt, is sympathiek - immers, elke woning die beschikbaar komt voor een doelgroep die hier erg op zit te wachten, is meegenomen - maar hij aanvaardt dat het in dit plan niet haalbaar is. De eis was maximaal vijftien woningen en dan moet een verdeling worden gemaakt. In de onderhandelingen is het best haalbare plan binnen gehaald, want anders gaat de ontwikkelaar niet bouwen. Wat dat betreft vertrouwt hij op het college.

De heer Van Gulik is ongelukkig met dit plan. Het had anders gemoeten en had beter gekund. Het is broodnodig om meer woningen te realiseren in de middenhuur. Er is door P21 overwogen om dit plan te amenderen, maar hij voelt geen steun bij de overige raadsfracties.

De voorzitter stelt vast dat de fracties van de VVD, P21, CDA en D66 dit agendapunt als hamerpunt willen behandelen in de raad. Dit agendapunt wordt als hamerpunt doorgeleid naar de raadsvergadering van 21 september 2023.

De voorzitter sluit het dit onderdeel om 20.18 uur.

Besproken in technisch overleg d.d.	Vastgesteld d.d.
-------------------------------------	------------------