

Raadsvergadering
12 december 2024

Zaaknummer
1329224

Onderwerp: Nota van Uitgangspunten PDC-locatie

Aan de raad,

Onderwerp

Nota van Uitgangspunten beoogde herontwikkeling PDC-locatie

Gevraagde beslissing

1. De Nota van Uitgangspunten voor de herontwikkeling van de PDC-locatie (voormalig Kodak-terrein) vast te stellen

Grondslag

Intentieovereenkomst college van B&W en Van Wanrooij Projectontwikkeling, d.d. 9 juli 2024;
Visie op Wonen 2024-2027;
Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Gemeente Bunnik (LIOR);
Bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012';
Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht;
Toekomstvisie Dorpshart Odijk 2030
Participatieverslag Van Wanrooij

Inleiding

Sinds november 2023 zijn de gemeente Bunnik en Van Wanrooij in gesprek over een mogelijke herontwikkeling van de PDC-locatie te Odijk (voormalig Kodak-terrein). De beoogde herontwikkeling omvat de transformatie van de kantoorbestemming naar een woningbouwlocatie van circa 230 woningen. Met ontwikkelaar is in de afgelopen maanden vorm en inhoud gegeven aan de herontwikkeling door het houden van drie participatiebijeenkomsten (bewonersavonden) en het sluiten van een intentieovereenkomst (d.d. 9 juli 2024). Uw raad is over de beoogde herontwikkeling in een eerder stadium bijgepraat.

Omdat de beoogde nieuwe woonwijk niet binnen het omgevingsplan past, moet er een ruimtelijke procedure opgestart worden om het planologisch regime te wijzigen naar 'Wonen'. De gemeenteraad is bevoegd om een besluit te nemen over het te wijzigen omgevingsplan. Voordat de procedure kan worden opgestart zijn de nodige uitgangspunten op verschillende beleidsterreinen uitgewerkt. Daarvoor is in samenwerking met de ontwikkelaar een Nota van Uitgangspunten opgesteld.

Visie op Wonen

Uitgangspunt blijft de dit jaar door uw gemeenteraad vastgestelde Visie op Wonen 2024-2027. De woningbouwtypologieën en de bijbehorende verdeling uit de Visie worden als uitgangspunt gehanteerd.

Convenant Duurzame Woningbouw

In de gesloten intentieovereenkomst is overeengekomen om voor de woonwijk de ambitie 'goud' uit het 'Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht' te omarmen. Omdat niet voor elk beleidsaspect de ambitie 'goud' haalbaar of realistisch is, zijn een tweetal sessies gehouden met de vakinhoudelijke medewerkers van de gemeente en de projectontwikkelaar. Daaruit zijn per beleidsthema ambities bepaald

op de niveaus 'goud', 'zilver' en brons'. Zie bijlage 2: notitie duurzaamheidsambities. De motivatie om af te wijken van 'goud' is terug te vinden in de notitie.

Participatiebijeenkomsten

De drie bewonersavonden zijn goed bezocht. Van deze avonden heeft de projectontwikkelaar een participatieverslag gemaakt dat onderdeel uitmaakt van de Nota van Uitgangspunten. Input vanuit de bewonersavonden is waar mogelijk verwerkt in de Nota.

Verkeer en parkeren

Verkeer en parkeren is een belangrijk planonderdeel. Voor de parkeernormen wordt voorgesteld om passende normeringen te hanteren, waarbij af wordt geweken van de Nota Parkeernormen. Het gaat dan om maatwerk. Concrete oplossingsrichtingen worden nog opengelaten, om zo ook ruimte te bieden aan het nieuwe mobiliteitsplan van de gemeente Bunnik. De ambitie voor lagere parkeernormen wordt in samenhang met de uitkomsten van het nieuwe mobiliteitsplan verder verkend. Uitgegaan wordt van parkeren op eigen terrein (binnen het plangebied).

Het college stelt uw raad voor de bijgevoegde Nota van Uitgangspunten vast te stellen.

Beoogd effect

Het vaststellen van uitgangspunten voor een nieuw te bouwen woonwijk in Odijk.

Beschrijving varianten/mogelijkheden

Niet van toepassing.

Argumenten

1.1. 200+ woningen sluit goed aan bij de woningbehoefte in Bunnik

De woningbehoefte is groot in de gemeente Bunnik. Er is in Odijk vooral een grote behoefte aan koopappartementen en betaalbare koop gezinswoningen (tot NHG-grens), zoals ook opgenomen in de Visie op Wonen 2024-2027. Dit blijkt ook uit de respons tijdens de bewonersavonden (zie participatieverslag).

1.2. De verdeling uit de Visie op Wonen lijkt haalbaar

De door u uitgesproken verdeling van de woningbouwtypologieën uit de Visie op Wonen lijkt direct haalbaar binnen het plangebied. Daarmee kan deze woonwijk het lichtend voorbeeld zijn en een directe vertaling van de Visie in de praktijk.

1.3. De Nota geeft voor elk relevant beleidsaspect kaders en uitgangspunten mee

Het realiseren van een woonwijk vraagt om inhoudelijke beleidsafwegingen. Beleidskaders kunnen bij een grote woningbouwontwikkeling met elkaar conflicteren. Dat betekent dat er keuzes gemaakt moeten worden. De Nota met bijlagen geeft zowel een afweging als voorgestelde keuzes op de verschillende beleidsthema's.

1.4. De Nota geeft houvast bij verdere planontwikkeling

De Nota geeft voor zowel gemeente als projectontwikkelaar houvast. Indien uw raad deze Nota omarmt, wordt verder vorm en inhoud gegeven conform de uitgangspunten. Er wordt daarmee tevens een belangrijke bijdrage geleverd aan de beleidsdoelen van de gemeente op verschillende thema's (wonen, duurzaamheid, mobiliteit, woon-zorg-opgave).

1.5. Kansen met andere ontwikkelingen

In de nabije omgeving van het plangebied speelt de ontwikkeling van Kersenweide en de herontwikkeling van winkelpassage de Meent. Het plangebied biedt kansen om deze ontwikkelingen logisch op elkaar te laten aansluiten. Door bijvoorbeeld logische langzaam-verkeer-routes worden de plangebieden beter en toegankelijker op elkaar ontsloten. Ook kan er in de architectuur en/of stedenbouwkundige principes een link gemaakt worden met de Kersenweide.

Kanttekeningen

1.1. Tegen het uiteindelijke plan kunnen bezwaren komen vanuit de omgeving

Naast de informele bijeenkomsten met omwonenden en andere belanghebbenden, staat het reageren in de formele planprocedure ook open. Er kunnen dus nog zienswijzen naar voren worden gebracht.

1.2. De ambitieniveaus uit de Nota kunnen wellicht niet helemaal behaald worden

Met het vaststellen van de ambitie wordt dit het uitgangspunt en het beoogde resultaat. Het is denkbaar dat bij de planontwikkeling het beoogde ambitieniveau niet helemaal behaald gaat worden. Uit de milieu-planologische onderzoeken kunnen zaken naar voren komen die zich nu moeilijk in een Nota laten vatten. Wel is er een quick-scan op de milieuthema's (bodem, archeologie, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, milieuzonering en ecologie) uitgevoerd, waardoor vooraf al meer duidelijkheid is over de risico's.

Kosten, baten en dekking

Na de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten wordt er toegewerkt naar het sluiten van een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst wordt ook het wettelijke gemeentelijke kostenverhaal geregeld. Dat betekent dat gemaakte gemeentelijke kosten verhaald worden op de ontwikkelaar.

Ten behoeve van de grondpositie is het uitgangspunt dat bij oplevering de openbare ruimte in het plangebied wordt overgedragen aan de gemeente. Dit vraagt later om een kosten-baten-overweging door uw gemeenteraad. Te denken valt bijvoorbeeld over de bijkomende kosten voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte.

Uitvoering

Nadat uw raad de Nota van Uitgangspunten heeft vastgesteld, wordt er toegewerkt naar het sluiten van een anterieure overeenkomst. We blijven u op de hoogte houden van actuele ontwikkelingen.

Bijlagen

1. Nota van Uitgangspunten;
2. Nota van Uitgangspunten – bijlage 1: participatieverslag;
3. Nota van Uitgangspunten – bijlage 2: notitie duurzaamheidsambities;
4. Nota van Uitgangspunten – bijlage 3: Verkenning mobiliteit Entree-Zuid;
5. Raadsbesluit.

Ter inzage

Niet van toepassing.

Odijk, 5 november 2024

Burgemeester en wethouders van Bunnik,
de secretaris de burgemeester,

dhr. M.R. van der Jagt dhr. R. van Bennekom

Nummer

1329224

De raad van de gemeente Bunnik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 november 2024;

b e s l u i t :

1. De Nota van Uitgangspunten voor de herontwikkeling van de PDC-locatie (voormalig Kodak-terrein) vast te stellen

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 12 december 2024,

de griffier,

de voorzitter,

dhr. F.J. van der Lubbe

dhr. R. van Bennekom

Voorstel procedure raadsvoorstel / -besluit

<i>Inhoud</i>	
Onderwerp	Nota van Uitgangspunten PDC-locatie
Datum besluit B&W	5 november 2024
Vertrouwelijke stukken	Nee
<i>Gewenste planning</i>	
Informatie avond	28 november 2024
Politieke avond	4 december 2024
Raadsvergadering	12 december 2024
Uiterste datum Raad	
<i>Agenda Commissie</i>	
Datum bespreking	19 november 2024
Opmerkingen	