gemeente Bunnik

BESLUITENLIJST

Voorronde Open Huis

Datum: 25 maart 2021
Onderwerp: Integraal Programma van Eisen Odijk-West

Voorzitter: mw. A.A. van der Stijl Griffier: mw. H. Khairouni Leden: dhr. K.A.G.M. van Gulik (P21), dhr. R.E. Hallo (Bunniks Belang), dhr. F.C.M. Pouw (De Liberalen), mw. H.J. Visser (CDA) Portefeuillehouder: wethouder A.J. Dekker Ambtelijke ondersteuning: dhr. R. Hoksbergen Insprekers: -	
Korte samenvatting bespreking	De voorzitter heropent het Open Huis om 20.00 uur als vervolg van het Open Huis van 18 maart jl. en heet iedereen welkom. Onderwerp is 'Integraal Programma van Eisen Odijk-West'. De vergadering is geschorst tijdens de beantwoording van de technische vragen van de heer Van Gulik. Zij vraagt de wethouder de beantwoording voort te zetten. Wethouder Dekker wijst erop dat de raad 24 maart jl. een notitie heeft ontvangen als antwoord op vragen van mevrouw Visser. In de notitie zijn de zaken aangegeven die in het IPvE moeten worden aangescherpt, namelijk zaken die met de woonomgeving te maken hebben. Dat is de eerstvolgende ontwerpopdracht om te komen tot een gebiedsvisie. Daarnaast zijn zaken aangegeven die meer tijd vergen omdat ze vaak in samenspraak met ontwerpers en ontwikkelaars aan de orde komen. Deze notitie is beschikbaar via de website. Zij gaat over tot de beantwoording van de vragen van de heer Van Gulik. Indien dit reeds beantwoorde technische vragen betreft, zal zij daarnaar verwijzen. De heer Van Gulik vroeg of het IPvE zodanig kan worden opgesteld dat het tegemoetkomt aan de behoefte van de inwoners, dus dat een vraaggerichte wijk en geen aanbodgerichte wijk wordt ontworpen. De heer Van Gulik heeft juist gevraagd of aanbodsgewijs kan worden gebouwd in plaats van vraagsgewijs. Wethouder Dekker heeft de vraag verkeerd geïnterpreteerd en derhalve een verkeerd antwoord voorbereid. Kan de vraag worden verhelderd? Volgens de heer Van Gulik krijgen bewoners nieuwe wensen. Dat heeft ook te maken met zijn voorstel om de parkeernorm naar beneden aan te scherpen. Als dat wordt gedaan, komen er bewoners die minder automobiel zijn. Er kan ook worden gedacht aan meer appartementen voor senioren zodat de wijk toekomstbestendig wordt. Wethouder Dekker stelt dat de gemeente met het IPvE zelf de regie heeft gepakt en op een aantal punten bepaalt voor wie wordt gebouwd. Dat richt zich al op de mensen die daarop af kunnen komen. De gemeente zit aan het stuur en laat het niet aan ontwikkelende partijen over. Dit proces is zo ingestoken dat eerst de raad aan zet is met het bepalen van de kaders voor de nieuwe wijk. De heer Van Gulik vroeg of alle wensen in het IPvE kunnen worden bekostigd en als dat niet het geval is wat dan afvalt en of een keuzemenu kan worden voorgeschoteld. Uit de financiële quickscan blijkt dat het IPvE realistisch en uitvoerbaar is. Nog niet alle details zijn bekend en gaandeweg moet de vinger

gemeente Bunnik

	aan de pols worden gehouden. Op een aantal onderdelen is het verstandig nu nog geen concrete strakke eisen mee te geven, omdat dat de betaalbaarheid in gevaar kan brengen. Het is niet bekend op welk moment zich dat voordoet. Op dit moment kan geen keuzemenu worden voorgeschoteld omdat in volgende fases wellicht op dilemma's wordt gestuit die dan aan de raad worden voorgelegd. De heer Van Gulik vraagt op wat voor elementen de wethouder dan doelt. Wethouder Dekker komt daarop terug. Natuurinclusief bouwen omvat een breed scala waarvan nu nog niet exact wordt aangegeven wat daarmee is bedoeld en waarover met de ontwerpers en de ontwikkelaars en de raad wordt gesproken. Gaandeweg worden de details ingevuld. Mevrouw Visser heeft begrepen dat in de volgende fase verschillende visies worden ontwikkeld. In hoeverre kunnen de vragen van de heer Van Gulik worden verwerkt in de visies die aan de raad worden voorgelegd? Kunnen dergelijke zaken daarin een rol spelen? De heer Hoksbergen antwoordt dat de gebiedsvisies gaan over ontwerpen voor de hele wijk. Op de uitleg van de wegen en de positionering van verschillende woonblokken kunnen varianten worden verwacht. Er kunnen meerdere wijken worden bedacht, uitgaande van 1000 woningen, die allemaal voldoen aan het IPvE. De ene is wellicht duurder dan de andere. In die fase kan niet worden ingezoomd op wat dat voor een woning betekent, want er wordt pas over drie à vier jaar gebouwd. Gedetailleerde keuzes worden later gemaakt. Het gaat nu om het ontwerp van de woonomgeving van 1000 woningen. Wethouder Dekker reageert op de vraag wat wordt bedoeld met de doorontwikkeling. Als de stedenbouwkundige bij het ontwerp van Odijk-West wordt gevraagd rekening te houden met de mogelijkheid om de wijk verder uit te breiden, levert dat een ander ontwerp dan wanneer deze optie er niet is. Het is relevant om dat mee te geven. Zij heeft in de vorige vergadering ook iets gezegd over het aantal woningen. De provincie heeft 1000 woningen opgenomen in de bijlage bij de POVI. In juni 2021 wordt het eerste programma van het 'regionaal programmeren'-traject opgeleverd. De provincie is blij met locaties waar ruimte is om te bouwen. De vraag over de peildatum van woningen is technisch beantwoord. Gevraagd is ten koste waarvan het gaat als meer sociale, middenhuur en bereikbare koop wordt gebouwd. Bepaald is wat minimaal moet worden gebouwd aan sociale en middenhuur. Dat gaat ten koste van de vrije sector. De behoefte aan middenhuur is waarschijnlijk nog groter dan aan sociale huur. Daarvoor moet ruimte worden gezocht bij de middeldure koop. Er is een enorme behoefte aan passende huisvesting voor senioren. Odijk-West wordt een uitstekende wijk voor gezonde vitale senioren, maar niet direct voor zelfstandig wonende ouderen met een manifeste zorgvraag omdat de voorzieningen op afstand zijn. Uiteindelijk zal de ouderdom toeslaan en is er wel behoefte aan zorg. In Nederland is een uitstekend systeem van zorg aan huis. Er wordt uitgegaan van levensloopbestendige woningen, waardoor het voor iedereen mogelijk is om een goed thuis te vinden in Odijk-West. In het IPvE wordt rekening gehouden met ruimte voor eerstelijnsgezondheidszorg. Zowel de huisarts als de fysiotherapeut hebben belangstelling voor de ontwikkelingen getoond vanwege de grote groep potentiële cliënten. Gevraagd is hoe eigen initiatief wordt gestimuleerd. Zij staat daarvoor open, zeker voor initiatieven die maatschappelijke waarde toevoegen, zoals

gemeente Bunnik

T	groepswonen voor ouderen, maar er moeten dan ook initiatiefnemers zijn. Hier is een mooi en fraai cultuurlandschap waardoor meer eisen worden meegegeven aan de bebouwing. Het is niet uitgesloten dat er particuliere kavels komen waarop men een eigen droomhuis kan realiseren. De heer Van Gulik vroeg waarom middeldure koop is verhoogd van maximaal € 310.000,00 naar maximaal € 350.000,00. Zij gaat ervan uit dat niet alle koopwoningen op het maximum zitten. De woningmarkt is oververhit. Het bedrag van € 310.000,00 is, gezien de huidige markt, aan de krappe kant en lokt speculatie uit ondanks dat wordt geprobeerd dat te beteugelen. Het bedrag is geactualiseerd en het is niet ondenkbaar dat dit in de komende jaren nogmaals gebeurt. Deze woningen moeten bereikbaar zijn voor de middeninkomens (€ 44.000,00). Veel jonge gezinnen verdienen gemiddeld € 66.000,00 tot € 70.000,00 en kunnen zo een woning bemachtigen met een hypotheek van € 330.000,00. De heer Pouw wijst erop dat wordt aangenomen dat het de eerste aankoop is van mensen met een middeninkomen, maar dat is niet realistisch. Veel mensen met een middeninkomen zullen een woning van € 350.000,00 als tweede of derde woning kopen, dus die hebben al vermogen opgebouwd. De aanname is dus van toepassing voor een klein deel van de doelgroep. Voor de rest is het totaal geen probleem. Wethouder Dekker durft dat niet te stellen. Zij denkt dat ook starters hierop afkomen. Zij heeft willen toetsen of de woningen bereikbaar zijn voor mensen met een middeninkomen. Hoe wordt gezorgd dat speculatie wordt tegengegaan en dat de woningen betaalbaar blijven? Dat is heel ingewikkeld. In het IPvE staat dat daar onderzoek naar wordt gedaan. Volgens de heer Van Gulik moeten alle middelen worden ingezet om speculatie tegen te gaan, maar ook dat moet worden onderzocht. Eerst moet duidelijk zijn welke instrumenten het meest effectief en het beste te handhaven zijn. Dit onderwerp staat ook op de agenda van de Tweede Kamer. Zij heeft positieve verwachtingen dat gemeenten meer instrumenten krijgen om daarvoor zorg te dragen. Zij is het ermee eens dat serieus naar mogelijkheden moet worden gezocht om betaalbaar ook betaalbaar te houden. Het is aan de raad om het als uitgangspunt op te nemen. De heer Van Gulik wil vooral mensen aantrekken die niet meer dan één auto hebben. Odijk-West is een wijk voor de toekomst. Er wordt ingezet op een andere manier van mobiliteit. De wijk ligt in de nabijheid van het station. Er komen goede fietsverbindingen. De fiets krijg voorrang boven de auto. Zij kan zich voorstellen daarop te anticiperen en directiever te sturen op een strakkere parkeernorm dan het huidige beleid, zeker in combinatie met het stimuleren van deelauto's. Het is de vraag of iedereen zich daaraan zal (kunnen) houden. In een mensenleven kan veel veranderen waardoor wellicht een extra auto nodig is. Dat is niet allemaal te regelen. Men wil niet dat overal in de wijk auto's worden geparkeerd. Een mogelijkheid is het publiek parkeren te bundelen tussen de woningen met het idee dat, als de parkeerdruk vermindert, de ruimte kan worden omgezet in groen, een speelvoorziening of een woning. Zij stelt voor het vooralsnog bij deze norm te houden en naar dergelijke mogelijkheden te zoeken met de toezegging dat bij andere gemeenten wordt gekeken wat realistische parkeernormen zijn in nieuwbouwwijken. De parkeernorm kan ook op een later moment worden bepaald. Zij zet graag een stap naar een andere vorm van mobiliteit. Daar zal een lager autobezit uit voortvloeien. Gezocht moet worden naar een goede middenvorm. Volgens de heer Van Gulik is sprake van oneigenlijk gebruik van de openbare ruimte als mensen niet op eigen terrein parkeren. Dat zal gebeuren en is een kwestie van elkaar erop aanspreken. De openbare ruimte is voor iedereen.

gemeente Bunnik

	De heer Van Gulik vroeg om een natuurbuffer om het Raaphofse Bos. In het IPvE is opgenomen dat de groenstructuur rond Odijk-West wordt verbonden aan het Raaphofse Bos. De heer Van Gulik stelt voor het Raaphofse Bos niet open te stellen voor publiek. Spreekster adviseert te wachten tot er uitslag is van het ecologische onderzoek dat wordt uitgevoerd. Daarover hoeft nu niet te worden besloten. De vraag over energieneutraal is schriftelijk beantwoord. De vraag of nieuwe ontwikkelingen op het gebied van warmtevoorzieningen worden meegenomen, beantwoordt zij bevestigend. Tot het moment van het masterplan worden nieuwe ontwikkelingen, hetzij in het eigen beleid, hetzij voortvloeiend uit de omgevingsvisie, hetzij nieuwe landelijke regelgeving, meegenomen in de eisen die worden gesteld. Het IPvE heeft ruimte die gaandeweg wordt ingevuld door de stappen die worden gezet, de onderzoeken die worden gedaan en de keuzes die vervolgens worden gemaakt. Hetzelfde geldt voor het circulair bouwen. Het is in deze fase niet noodzakelijk om een percentage voor houtbouw op te nemen. In samenspraak met de andere partijen moeten daarover goede afspraken worden gemaakt. De gewenste richting zit in de uitgangspunten en randvoorwaarden, maar de feitelijke hoeveelheden zijn voor een later moment. In het IPvE staat dat voor natuurinclusief bouwen wordt aangesloten bij de landelijke standaarden. Dat gaat om de standaarden die er zijn op het moment dat het masterplan wordt vastgesteld. Er wordt ingezet op goede fietsverbindingen. De fietsverbinding naar station Bunnik gaat het plangebied te boven en komt op het lijstje van te bekostigen projecten die niet uitsluitend Odijk-West ten goede komen. De fietsverbinding naar station Driebergen-Zeist ligt er al. Het stukje van het Burgje naar Kodak is aangelegd en sluit aan op het fietspad langs de Singel dat aansluit op de Odijkerweg en komt zo bij het station. De voorzitter vraagt de raadsleden hun onderlinge oordeelsvorming met elkaar te delen. De heer Pouw bedankt de wethouder en de heer Hoksbergen voor de beantwoording van de vragen. Bunniks Belang oppert de mogelijkheid van een hogere woningdichtheid. De Liberalen vinden dat geen goed plan en zouden daarvoor het plangebied willen uitbreiden. Bunniks Belang oppert de aanleg van hofjes voor senioren. Hij heeft een voorbeeld daarvan gezien in Eemnes. De Liberalen vinden dat een goed idee. Bunniks Belang roept op om te denken in mogelijkheden. Daar zijn De Liberalen het van harte mee eens, maar met betrekking tot het opheffen van de barrièrewerking van de N229 in het bijzonder. Bunniks Belang en P21 noemen de mogelijkheid van houtbouw. De Liberalen vinden dat een prima idee. Bunniks Belang zegt iets over auto's en fietsen. Het klinkt bijna alsof er een transferium buiten de wijk zou moeten komen. De Liberalen vinden dat een heel slecht plan en willen dat niet doen. Bunniks Belang heeft een opmerking gemaakt over de plek in het IPvE waar duurzaamheid terug te vinden is. De Liberalen vinden dat ondergeschikt aan het uiteindelijke resultaat. Na veel opmerkingen over het proces heeft hij van het CDA enkele vragen en opmerkingen gehoord over de uitgangspunten, de kaders en verdieping. Groene kwaliteit en natuurinclusief worden belangrijk gevonden. Daar zijn allen het over eens. CDA stelt vragen over luchtkwaliteit en geluid. Hij neemt aan dat de daarvoor geldende normen worden gehanteerd.

gemeente Bunnik

	CDA vraagt zich af of wordt gestart met bouwen terwijl de N229 nog niet is omgelegd. Hierover is al veel gesproken. Op basis van de geplande 1000 woningen zit die omlegging er niet in. Daarom wordt nu gesproken over twee fietsverbindingen bij de N229. P21 stelt een parkeernorm van 1.0 voor. De Liberalen vinden dat helemaal geen goed idee en willen de geldende parkeernorm aanhouden. Hoeveel auto's men heeft, moet een eigen keuze zijn. De visie is: verleiden in plaats van dwingen. Het is goed als faciliteiten worden geboden om het autobezit te verminderen en mensen komen zelf tot die keuze. Een antispeculatiebeding lijkt De Liberalen prima. Het argument dat dit administratief lastig te organiseren zou zijn, is niet voldoende steekhoudend om hiervan af te zien. Er moet een antispeculatiebeding komen ongeacht de kosten. Circulair bouwen en in het bijzonder houtbouw vinden De Liberalen een goed punt. Dat zou voor een aantal woningen moeten worden geïncorporeerd in het IPvE. P21 wenst het Raaphofse Bos niet toegankelijk te maken. De Liberalen vinden dat heel bijzonder. Odijk-West moet voldoende groenvoorzieningen hebben, moet natuurinclusief zijn et cetera en dan zou een bosje moeten worden afgesloten. Heel vreemd. Hij vindt het opmerkelijk dat P21 zich niet nu al wil vastleggen op basis van de nu geldende regeling inzake natuurinclusief bouwen, maar recent was P21 er in de raad wel voorstander van om zich op afzienbare termijn wel vast te leggen op basis van nu bekende technieken of middelen als het gaat om de energietransitie. Terwijl iedereen weet dat de technologische ontwikkelingen op dat gebied steeds sneller gaan. Het was opmerkelijk dat de heer Van Gulik een woordvoerder van D66 citeerde. En tenslotte sprak hij over tien jaar Rutte als veroorzaker van iets negatiefs. Als dit werkelijk zo is, is het bijzonder dat Nederland er overduidelijk voor heeft gekozen nog een periode door te gaan met Rutte als premier. Wellicht heeft de opmerking te maken met het feit dat GroenLinks is gehalveerd. Hij heeft een oproep aan het projectteam, de wethouder, het college en de raad. Er is in het verleden vaak gesproken over substantiële nieuwbouw. Bunnik kan heel goed 1000 woningen erbij gebruiken. Dat is best een complexe opgave. De Liberalen vinden dit belangrijk voor een positieve ontwikkeling voor de inwoners en de regio. Nu is er een kans om daaraan gestalte te geven. In het voorliggende IPvE, dat geen finaal document is, zijn al 127 eisen c.q. randvoorwaarden opgenomen. De Liberalen vinden dit een prima document dat voor nu voldoende duidelijkheid biedt. Daaraan moeten niet ook nog vele eisen worden toegevoegd en daarmee het hele plan worden dichtgespijkerd. De Liberalen houden van keuzevrijheid. Het zou fijn zijn als er ruimte overblijft om gaandeweg nog keuzes te maken, bijvoorbeeld door de toekomstige bewoners. De heer Hallo bedankt de wethouder en projectmanager voor de verhelderende notitie waarin wordt verduidelijkt en uitgesplitst welke onderwerpen moeten worden uitgekristalliseerd en aan bod komen in een volgende fase. Bunniks Belang heeft antwoord gegeven op een aantal openstaande vragen. Luchtkwaliteit is uitermate belangrijk. Bunniks Belang deelt de zorg en vindt het belangrijk dat actie daarop wordt ondernomen. Bunniks Belang wacht voor het Raaphofse Bos en de toegankelijkheid daarvan op de uitkomst van het ecologisch onderzoek. Als dat is afgerond kan tot een weloverwogen oordeel worden gekomen. Veel deelterreinen en aspecten komen in de volgende fase aan de orde. Het voorliggende plan is behoorlijk goed uitgewerkt. Het is een IPvE waarmee men een stap verder kan komen. Er is één belangrijk punt van verschil op het gebied van duurzame mobiliteit en

gemeente Bunnik

	in het bijzonder de parkeernormen. Er wordt voorrang gegeven aan de fiets en het openbaar vervoer boven de auto. Volgens de wethouder wordt het een toekomstbestendige wijk. Het huidige parkeerbeleid is het uitgangspunt, maar in de notitie staat dat de parkeernorm in deze fase aandacht behoeft. Volgens Bunniks Belang is de huidige parkeernorm een belemmering voor de beoogde duurzame mobiliteit. Wellicht behoeft het IPvE enige aanpassing op dit punt. Komt het college met een voorstel voor het aanpassen van het parkeerbeleid en dus de parkeernorm voor de gehele gemeente? In dat geval is het huidige parkeerbeleid niet langer een bouwsteen voor het IPvE. Als dat niet het geval is, moet de raad wellicht specifiek inzoomen op Odijk-West om een meer gedifferentieerd beleid uit te stippelen. Hij ziet een link met de ruimte die auto's en parkeren in beslag nemen en de ruimte die er is voor bouwen. Kunnen binnen het huidige plan meer woningen worden gerealiseerd als er minder ruimte is voor auto's? Of moet worden gedacht aan een verruiming van het gebied zelf? Mevrouw Visser bedankt de wethouder voor de ontvangen memo waaruit blijkt dat het programma dat nu wordt vastgesteld vooral de invulling van de woonomgeving, de verharding, groen en water en de verkaveling betreft. Het IPvE bevat veel tekst, zoals dat slaapkamers geschikt zouden moeten kunnen worden gemaakt voor thuiswerken. Volgens haar betreft dat details die in een volgend stadium aan bod komen. Thema's die door het opstellen van de omgevingsvisie veranderen kunnen met terugwerkende kracht doorwerken in de eisen voor Odijk-West. Zij reageert op de opsomming in de memo van thema's waarover in deze fase van het planproces moet worden besloten. Bij het woningbouwprogramma komt het thema van de woningdichtheid aan bod in combinatie met de parkeernorm. In het Plan van Aanpak is het besluit genomen over de woningdichtheid. Als daarin wijzigingen worden aangebracht, moet het onderdeel worden van dit IPvE. Het verhogen van de woningopgave naar 1100/1200 woningen heeft ook met woningdichtheid te maken en het dorps wonen. Om daarvan af te wijken moet daarover worden gediscussieerd. Tot wanneer is het nog dorps bouwen? Hoe wordt dat opgepakt? De heer Pouw vraagt hoe het veranderen van een plangebied voor 1000 woningen invloed heeft op dorps wonen als het plangebied wordt vergroot met 10% voor 1100 woningen. Mevrouw Visser stelt dat dit niet het geval is als de oppervlakte wordt uitgebreid in verhouding tot het aantal woningen, maar dat er een andere woningdichtheid ontstaat als de parkeernorm wordt verdicht. De heer Pouw constateert dat de woningdichtheid invloed heeft op het dorps wonen en niet het aantal woningen met een groter plangebied. Mevrouw Visser reageert dat dat een andere vraag was. Zij heeft vernomen dat dat tot juni 2021 nieuwe aanvragen kunnen worden gedaan. De wethouder geeft aan dat in juni 2021 een nieuwe programmering beschikbaar komt. Wanneer is dat duidelijk, want het aantal woningen heeft wel effect op de financiële haalbaarheid van het plan. Als men de parkeernorm wil wijzigen dan moet de raad een discussie voeren waarin aan de orde komt of het algemene parkeerbeleid wijzigt of dat er differentiatie wordt aangebracht in bestaande en nieuwbouwwijken. Met betrekking tot het opheffen van de barrièrewerking van de N229 en goede verbindingen en aansluitingen op Odijk staat in het IPvE dat ongelijkvloerse kruisingen worden gecreëerd. Op pagina 39 staat dat in het plan rekening moet

gemeente Bunnik

	worden gehouden met de mogelijkheid om twee fietstunnels te realiseren. Dat staat onvoldoende helder en hard in het IPvE. De N229 wordt niet omgelegd. Wat gebeurt er dan wel? Wordt de weg langs Odijk een 50km- of 30km-zone? Wordt het een vierbaansweg? Soms wordt gesproken over een tunnel en soms over een brug. De hoofdontsluitingen komen op de N229 en de N410. Het CDA maakt zich zorgen over de ontsluiting en dacht dat de N410 ondergeschikt was. In de memo staat dat dit onderdeel moet uitmaken van het IPvE, maar het is te weinig concreet en biedt te weinig houvast. Volgens de wethouder moet de verbinding aantrekkelijk en inspirerend worden vormgegeven. Zij heeft bedrijven opdracht gegeven om met plannen te komen. Volgens de wethouder maakt de verbinding deel uit van dit plan, maar spreekster heeft daar geen beeld bij en heeft ook niet het idee dat zij daarin een keuze kan maken. Dit plan maakt dat niet voldoende concreet. Zij vindt het bijzonder dat het Raaphofse Bos in verband wordt gebracht met dit plan. Volgens haar is het ooit aangelegd als compensatie van een snelweg of bepaalde infrastructuur. Treedt daar nu een soort dubbelgebruik op? Het is niet erg concreet dat het Raaphofse Bos indien mogelijk wordt gebruikt. In de memo staat dat de groenblauwe verbindingen deel uitmaken van dit plan. Zij heeft nog geen beeld van waar dit uit bestaat. In het plan is iets opgenomen over de oriëntatie van de woning op de zon. De heer Van Gulik dacht dat de woordvoerders onderling zouden discussiëren over elkaars standpunten. Hij is benieuwd wat mevrouw Visser van de standpunten van de andere woordvoerders vindt. Mevrouw Visser weet niet meer wat de heer Pouw heeft ingebracht over het Raaphofse Bos. De heer Pouw vindt het vreemd om het Raaphofse Bos niet toegankelijk te maken voor een natuurinclusieve wijk. Dat is een gemiste kans. Mevrouw Visser gaf al aan dat het Raaphofse Bos is gerealiseerd als compensatie en dat het al een beschermde status heeft. Als iets moet worden opgenomen in het IPvE moet daarvoor een structuur worden aangebracht in de vorm van een amendement of iets dergelijk. Zij is het ermee eens dat 1000 woningen belangrijk zijn. Het is van belang dat tot een kwalitatief goed plan wordt gekomen zodat er 1000 goede woningen komen. Dit is duidelijk een kwaliteitsslag. De heer Van Gulik bracht in zijn bijdrage ook de woonvisie ter sprake en vroeg hoe de andere woordvoerders tegen de revisie daarvan aankeken. Hij is content dat Bunniks Belang en De Liberalen hetzelfde aankijken tegen speculatie als P21 en hoe speculatie kan worden voorkomen. Hij vraagt de overige partijen na te denken over een verschuiving binnen het middensegment. Nu is het 10% middenhuur, 30% middenkoop. Wat zou men ervan vinden om dat iets ten gunste van de middenhuur te verschuiven, dus 20% middenhuur en 20% middenkoop? Ik ben benieuwd wat mijn collega's daarvan vinden. Bunniks Belang sprak over een hogere woningdichtheid. P21 vindt dat een interessante suggestie. Het zou mooi zijn als dat kan worden gerealiseerd uit minder parkeerplaatsen. Minder parkeerplaatsen betekent meer woningen, meer groen, meer opbrengsten en minder kosten. Volgens hem wil het college voor deze wijk een eigen parkeernorm vaststellen. Het Raaphofse Bos is beschermd en daar moet men van afblijven. Het valt onder het Natuurnetwerk Nederland. Bovendien gaat de provincie daarover. Openstelling zou met de provincie moeten worden besproken.

gemeente Bunnik

	Het idee van Bunniks Belang om een transferium aan te leggen zou moeten worden onderzocht. Het CDA legt de nadruk op geluids- en luchtnormen is P21 uit het hart gegrepen als de WHO-norm wordt aangehouden. P21 omarmt alle toekomstige technieken, maar sluit geen technieken uit. De vergelijking van de heer Pouw gaat niet helemaal op, want hij zou daarmee bedoelen dat P21 alle natuurinclusieve geldende woningbouw zou uitsluiten, wat natuurlijk niet het geval is. Rutte heeft de verkiezingen gewonnen omdat hij een coronavirus had om tien jaar wanbeleid te verdoezelen. Wethouder Dekker is het eens met mevrouw Visser dat moet worden gekomen tot een kwalitatief goed plan. Mevrouw Visser noemt een aantal onhelderheden omdat zij de uitkomsten niet kent, maar deze worden niet eerder opgelost dan dat op basis van het IPvE aan de slag wordt gegaan met het ontwerpen van gebiedsvisies. Het IPvE geeft richting aan, maar geen oplossingen of duidelijkheden hoe het zou kunnen. Het geeft niet aan hoe de fietsverbindingen worden, hoe de ontsluitingen van de weg eruitzien, hoe het groen is ingepast of waar de geulen worden opgegraven. Dat zijn algemene eisen die worden meegegeven voor een goede groenverbinding en het terugbrengen van het blauw in de wijk. De ligging en inpassing moeten in de volgende fase helder worden. Het IPvE geeft richting aan de ontwerpen waarmee aan de slag wordt gegaan. Mevrouw Visser heeft de onderwerpen behandeld waarvan in de memo wordt aangegeven dat zij van belang zijn in deze fase van het planproces. Wethouder Dekker bevestigt dat een stedenbouwkundige met deze onderwerpen aan de slag gaat, maar mevrouw Visser vraagt om de uitkomst van het ontwerp. Het concrete beeld volgt nog. Mevrouw Visser vraagt naar de uitkomst van het proces dat nog moet worden doorlopen. In het IPvE wordt helderheid gegeven over de punten die in het eerste lijstje staan. Daar hoort ook de parkeernorm bij. De heer Hallo vraagt of het college bezig is met een nieuw parkeerbeleid. De werkzaamheden zijn enigszins afgeschaald, maar parkeren is voor het stationsgebied en Odijk-West relevant. In het kader van het stationsgebied wordt gekeken naar het parkeerbeleid, maar een volledige herziening van de parkeernota staat niet op de rol. De heer Hallo maakt hieruit op dat, ondanks het feit dat specifiek wordt gekeken naar parkeren rondom het stationsgebied, men niet voornemens is om het parkeerbeleid voor de gemeente als geheel opnieuw op te stellen. Voor Odijk-West komt het aan de orde bij de uitwerking van het IPvE of moet de raad met een motie of amendement komen. Heeft de wethouder een voorkeur? Wethouder Dekker kan zich goed voorstellen dat dit een onderwerp van discussie is. In Odijk-West wordt ingezet op een andere manier van verplaatsen dan in het centrum van Odijk. Het is de vraag wat een juiste norm is. Daarom is aangesloten bij de bestaande parkeernorm. Op dit moment kan niet met zekerheid worden gezegd dat het verstandig is om het idee van de heer Van Gulik door te voeren. Het zou kunnen leiden tot een verrommeling van de openbare ruimte als er te weinig ruimte is. Er kan een benchmark worden uitgevoerd van nieuwbouwwijken in vergelijkbare gemeenten. Er zijn rapporten van ontwikkelaars die zich daarover buigen. Dat kan in de fase van het ontwikkelen van de gebiedsvisie. Daarin kan rekening worden gehouden met een andere parkeerdichtheid.

gemeente Bunnik

	Volgens mevrouw Visser heeft de wethouder de vorige keer aangegeven dat in juni 2021 iets zou gebeuren bij de provincie. Wordt dan een besluit genomen? Wethouder Dekker antwoordt dat dan in Gedeputeerde Staten een besluit wordt genomen over de eerste regionale programmering. Gaat mevrouw Visser ervan uit dat nu al meer woningen worden aangedragen voor Odijk-West dan de 1000 waarop steeds is gekoerst? Dat is namelijk niet het geval. Er wordt uitgegaan van de huidige situatie hangende de discussie over de scenario's. Mevrouw Visser gaat uit van 1000 woningen. In de memo staat dat duidelijk moet worden of de opgave wordt verhoogd naar 1100 of 1200. Welke opgaveverhogingen bedoelt de wethouder? Wethouder Dekker bevestigt dat vooralsnog wordt uitgegaan van 1000 woningen in Odijk-West. Mevrouw Visser hoort dat andere fracties overwegen dat aantal op te hogen. Wat wordt daarmee gedaan? Wethouder Dekker wijst erop dat de suggestie is gedaan om de parkeernorm lager te maken en de ruimte die daarmee wordt uitgespaard te benutten voor extra woningen. Als meer woningen moeten worden gerealiseerd, hangt dat samen met de scenariodiscussie. Dat komt dan aan de orde in de volgende ronde. Het is nooit een probleem als er ruimte is in een wijk die later kan worden benut. De heer Van Gulik bedankt de wethouder voor de beantwoording. Met betrekking tot de doorontwikkeling naar meer nieuwbouw tot 2030 spreekt de wethouder over stedenbouwkundige ontwikkelingen in de toekomst. Wordt daarmee gedoeld op uitleg van Odijk-West naar het noordwesten? Wat zijn de consequenties voor de mobiliteit van meer dan 1000 woningen? De wethouder geeft aan particulier initiatief voor ouderenhuisvesting te zullen ondersteunen, maar dat er geen initiatiefnemers zijn. Volgens spreker zijn deze er wel, maar ze lopen zich stuk op de duur van de vergunningenverlening. Zijn er mogelijkheden om dat moeras van vergunningen te dempen en het makkelijker te maken? Hoeveel kavels zijn eventueel beschikbaar voor particuliere initiatieven? Voor wie worden de woningen gebouwd? In de Volkskrant stond een interessant stuk van wethouders uit Zaanstad over een initiatief waarbij de gemeente in een bestemmingsplan bepaalt voor wie koopwoningen worden gebouwd. De Huisvestingsverordening maakt het mogelijk voor een specifieke doelgroep te bouwen. De ontwikkelaars zijn verplicht om kopers die een sociale huurwoning verlaten voorrang te verlenen. De gemeente Zaanstad heeft daarvoor een BV opgericht die de ontwikkelaars kant-en-klaarmodellen biedt. De exacte informatie heeft hij opgevraagd bij de griffie van Zaanstad. Is iets dergelijks overwogen? Kan iets dergelijks worden opgenomen in het IPvE? Collega-fracties willen een aanscherping van het antispeculatiebeding en het in de aanbevelingen opnemen. De formulering is summier, namelijk: 'onderzoek te doen naar'. Daaraan moet worden toegevoegd dat de resultaten worden gebruikt. P21 wil dat aanscherpen met een amendement. Minder parkeren betekent meer ruimte voor groen, woningen, minder kosten. Als het parkeren rommelig wordt, moet worden gehandhaafd. Wat bespaart bundelparkeren op het aantal vierkante meters dat moet worden neergelegd? De parkeernorm is in 2019 eenzijdig door het college aangepast, waardoor de

gemeente Bunnik

	raad er niet op kon reageren. Volgens P21 zijn de parkeernormen verouderd. P21 dringt erop aan de parkeernorm in het IPvE omlaag te brengen. Natuurinclusief bouwen bestaat uit twee delen: natuurinclusieve woningen en een natuurinclusieve wijk. Dat betekent meer groen en meer bomen. Het klimaat vereist een hittebestendige groene wijk. De voorzitter constateert dat de heer Van Gulik zijn vragen uit de eerste termijn herhaalt. De heer Van Gulik geeft dat toe. P21 wil heldere beleidsregels opstellen en gevolgd zien voor het natuurinclusief bouwen. Wethouder Dekker antwoordt dat de doorontwikkeling naar het noordwesten het meest voor de hand ligt, maar dat dit afhankelijk is van de uitkomsten van de scenariodiscussie. Zij heeft geen berekening van wat het realiseren van extra woningen betekent voor de mobiliteitsdruk. Dat extra woningen de druk op de weginfrastructuur verder vergroten, is evident. Men hoopt dat een omslag naar meer fiets- en OV-gebruik een dempende werking heeft op de groei van de automobiliteit. Zij blijft ijveren voor de omlegging van de N229. Particuliere initiatieven kunnen zich melden. Dat kan ook op een later moment. Zij heeft niet gezegd dat er kavels komen, maar dat het niet uitgesloten is dat ze er komen. Dat hoeft niet nu te worden vastgelegd, maar er wordt ingezet op een zorgvuldig ingepaste wijk met een duidelijk programma aan sociale en middeldure huur en koop. Het initiatief van Zaanstad is interessant. Het is de moeite waard te kijken hoe kan worden gezorgd dat de verhuisketen goed op gang komt. Ten aanzien van het antispeculatiebeding heeft zij aangegeven dit te onderzoeken en de resultaten daarvan toe te passen. De raad mag ervan uitgaan dat hier serieus werk van wordt gemaakt. Het staat de raad vrij daarvoor een alternatieve formulering te maken. De voordelen van minder parkeerplaatsen zijn evident, maar er zijn ook risico's. De huidige parkeernorm is gemiddeld 1,46. Het is een flinke stap terug als naar 1,0 wordt gegaan. Er is meer onderzoek nodig om daarin een goede keuze te maken. Er zou een benchmark kunnen worden verricht bij vergelijkbare bouwprojecten. Parallel aan het ontwikkelen van de gebiedsvisie kunnen de resultaten daarvan aan de raad worden voorgelegd. Als gemeentelijk beleid wordt aangepast, werkt dat door naar het IPvE totdat het masterplan is vastgesteld. De heer Pouw vindt het jammer dat ten aanzien van het parkeerbeleid niet wordt ingegaan op zijn suggestie om meer aandacht te besteden aan het verleiden. Uit eigen ervaring weet hij dat mensen verhuizen als te weinig parkeerplaatsen bij een woning worden gecreëerd. Mevrouw Visser had een vraag over de woningdichtheid. Hij pleit ervoor deze niet te veranderen en vast te houden aan het door allen gewenste dorpse karakter. Er is voldoende ruimte. Waarom zou krapte of schaarse worden gecreëerd? Mevrouw Visser sprak over de barrièrewerking van de N229, maar er staat duidelijk dat er twee doorgangen naar Odijk komen, maar de vorm is nog niet bekend. De heer Van Gulik stelde een vraag over de woonvisie, maar dat is nu geen onderwerp. Met betrekking tot het type woningen moet worden vastgehouden aan de afgesproken percentages van 30/40/30. Als het Raaphofse Bos nu al beschermd gebied is, waarom wil P21 dan

gemeente Bunnik

	stipuleren dat het dicht moet blijven? Gezorgd moet worden dat Odijk-West een fijne wijk wordt om te wonen. De Liberalen willen opgaan naar de volgende fase. De heer Van Gulik wil het Raaphofse Bos beschermd hebben in het IPvE om redenen die de heer Pouw aangeeft. Mevrouw Visser is nog onzeker over een aantal inhoudelijke onderwerpen. Zij hoort ook bij haar collega's een verzoek om aanscherping of bijsturing op een aantal punten. In de memo zijn tien punten genoemd die van belang zijn in deze fase, maar de wethouder zegt dat de uitwerking daarvan nog niet zo concreet is en dat ze als uitgangspunten moeten worden opgevat. De wethouder vraagt ook ze niet concreter te maken, omdat dat de gemeente zou beperken. Betekent dit dat men met het vaststellen van dit IPvE nog allerlei kanten op kan in het vervolg? Kan er eigenlijk niet zoveel misgaan? De heer Van Gulik sprak over de woonvisie. Zij weet niet of deze in relatie tot Odijk-West aanleiding geeft voor heroverwegingen. Hoe krijgt dit een vervolg? Hoe nodig acht de wethouder het dat de wensen en onzekerheden concreet worden gemaakt? Of kan er niet veel misgaan als het nu wordt vastgesteld, omdat alles nog kan worden bijgesteld? De heer Van Gulik vindt dat de woonvisie tamelijk dwingend is. Als de verdeling daarin wordt bijgesteld, zou dat ook moeten gelden voor Odijk-West. Daarom is het belangrijk om de woonvisie te betrekken. Wethouder Dekker heeft de vragen van de heer Van Gulik al beantwoord. De heer Pouw heeft geen vragen gesteld, maar meer een reactie gegeven. Mevrouw Visser vraagt of op een aantal punten duidelijkheid moet worden gegeven of dat het nog alle kanten op kan. Het IPvE en het overzicht van randvoorwaarden en uitgangspunten zijn heel concreet, maar bieden op een aantal punten nog geen houvast voor de gewenste invulling. Mevrouw Visser vraagt naar uitkomsten van het ontwerpproces. Deze zijn in het IPvE niet te geven. Er worden geen ontwerpoplossingen gegeven, maar eisen gesteld. Het woningbouwprogramma wordt zoveel als mogelijk toekomstbestendig en afgestemd op de Bunnikse behoefte en de doelgroepen van het beleid (senioren, starters, jongeren). De uitspraken geven richting aan en op een aantal punten (natuurinclusief en circulair bouwen) is er op een later moment nog een scala van mogelijkheden. De gebiedsvisies geven informatie over hoe deze uitgangspunten kunnen uitpakken. Dan is er weer een keuze en wordt het concreter. Op dit moment kan het niet concreter worden gemaakt dan hierin staat. Tot de fase van het masterplan zijn op onderdelen wijzigingen mogelijk. Als in de woonvisie wordt gekomen tot een andere verdeling kan dat leiden tot een ander financieel plaatje. Dat heeft onmiddellijk effect op de haalbaarheid. Als gemeentelijk beleid wordt aangepast, wordt dat onderdeel van het IPvE van Odijk-West, maar dat kan wel consequenties hebben voor alles wat wordt gedaan. Dit is de richting die wordt meegegeven. Zij vraagt de raad te kijken of het alles bevat waaraan gedacht zou moeten worden en of het houvast geeft. Het is nog niet de uiteindelijke oplossing. De heer Hallo stelt dat veel positiefs is gezegd en neergelegd in het voorliggende IPvE. Het is waardevol om op deze manier met elkaar van gedachten te wisselen. Dat geeft vertrouwen. Dit is niet het moment om al in uitkomsten te denken. In een document van ruim honderd pagina's kunnen zaken scherper of helderder worden geformuleerd. Wellicht komen voor het raadsbesluit nog zaken naar voren, maar hij wil voor ogen houden wat een mooi

gemeente Bunnik

	en belangrijk project dit is. De voorzitter vraagt de raadsleden of het IPvE Odijk-West als debat- of hamerpunt kan worden doorgeleid naar de raad van 1 april a.s. De heer Van Gulik stelt dat P21 meer tijd nodig heeft voor de besluitvorming en denkt niet voor 1 april a.s. met aanscherpingen te kunnen komen. Hij vraagt uitstel van de besluitvorming. P21 wil het agendapunt als debatpunt behandelen. De heer Hallo wil het agendapunt als debatpunt behandelen in de raad van 1 april a.s. Mevrouw Visser wijst op de mogelijkheid om dit agendapunt terug te geven aan de Agendacommissie die kan besluiten tot uitstel. Het CDA kan veel punten nog niet goed overzien en kan zich voorstellen dat het wordt teruggegeven aan de Agendacommissie. De heer Van Gulik wil het graag terugverwijzen naar de Agendacommissie. De heer Pouw is zeer teleurgesteld in zijn coalitiepartner en vindt dit bedroevend en een dieptepunt in de samenwerking. De Liberalen willen dit agendapunt op 1 april a.s. als debatpunt behandelen. De heer Hallo vraagt de wethouder wat het betekent voor de projectplanning en de voortgang als dit agendapunt niet op 1 april a.s. wordt behandeld. Wethouder Dekker antwoordt dat dit zorgt voor vertraging. Zij zou dat buitengewoon betreuren. Het project kent een grote doorlooptijd. Het is ongewenst als dit vertraging oploopt. Waarvoor wordt die extra tijd benut? De helderheid ontstaat in de volgende fase. Zes weken extra brengen niet meer helderheid dan wat nu is gewisseld. Er is altijd ambtelijke bijstand mogelijk. Door de vertraging wordt de planning niet gehaald om de gebiedsvisies voor het eind van 2021 op te stellen en aan de raad voor te leggen. De voorzitter overlegt met de griffier. Zij stelt voor de Agendacommissie te vragen om op 15 april a.s. een extra raadsvergadering te beleggen om het IPvE Odijk-West te behandelen. Zij vraagt de woordvoerders of zij dan voldoende tijd hebben om eventueel amendementen en moties voor te bereiden. De heer Hallo kan zich vinden in dit voorstel dat iets meer ruimte geeft. De vertraging is dan te overzien. De heer Van Gulik kan daar zeker mee leven en dan blijft de vertraging binnen de perken. Mevrouw Visser kan akkoord gaan met een extra raadsvergadering op 15 april a.s. De heer Pouw gaat graag akkoord met uitstel tot 15 april a.s. als de wethouder daarmee kan leven. Wethouder Dekker had de behandeling liever op 1 april a.s. gehad. Behandeling op 15 april a.s. is het minst schadelijk.

gemeente Bunnik

	De voorzitter stelt vast dat dit agendapunt als debatpunt wordt doorgeleid naar een extra raadsvergadering op 15 april 2021. Zij sluit het Open Huis om 22.04 uur.

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