

Nota van Uitgangspunten Herontwikkeling Entree-Zuid, Odijk

25 oktober 2024



Inhoudsopgave

pagina

1.	Inleiding	3
2.	Proces	4
2.1	Participatie	5
2.2	Stakeholdersoverleg	6
2.3	Anterieure overeenkomst	8
2.4	Omgevingsplan	8
2.5	Start bouw	8
3.	Locatie	9
3.1	Kaderstelling	9
3.2	Stedenbouw	11
3.3	Welstand	20
4.	Programma	26
1.	Verkeer en parkeren	28
5.1	Verkeer en verkeersontsluiting	28
5.2	Parkeren	31
6.	Duurzaamheidsambities	32
7.	Onderzoeken Ruimtelijke Ordening	33
7.1	Natuurtoets	33
7.2	Waterhuishouding	34
7.3	Geluid	35
7.4	Externe veiligheid	36
7.5	Bodemkwaliteit	37
7.6	Archeologie	38
7.7	Kabels en leidingen	39
7.8	Beheer openbare ruimte	40
7.9	Luchtkwaliteit	41
7.10	Milieuzonering	42
8.	Bijlagen	43

Definitief participatieverslag

Notitie duurzaamheidsambities

Verkenning mobiliteit

1. Inleiding

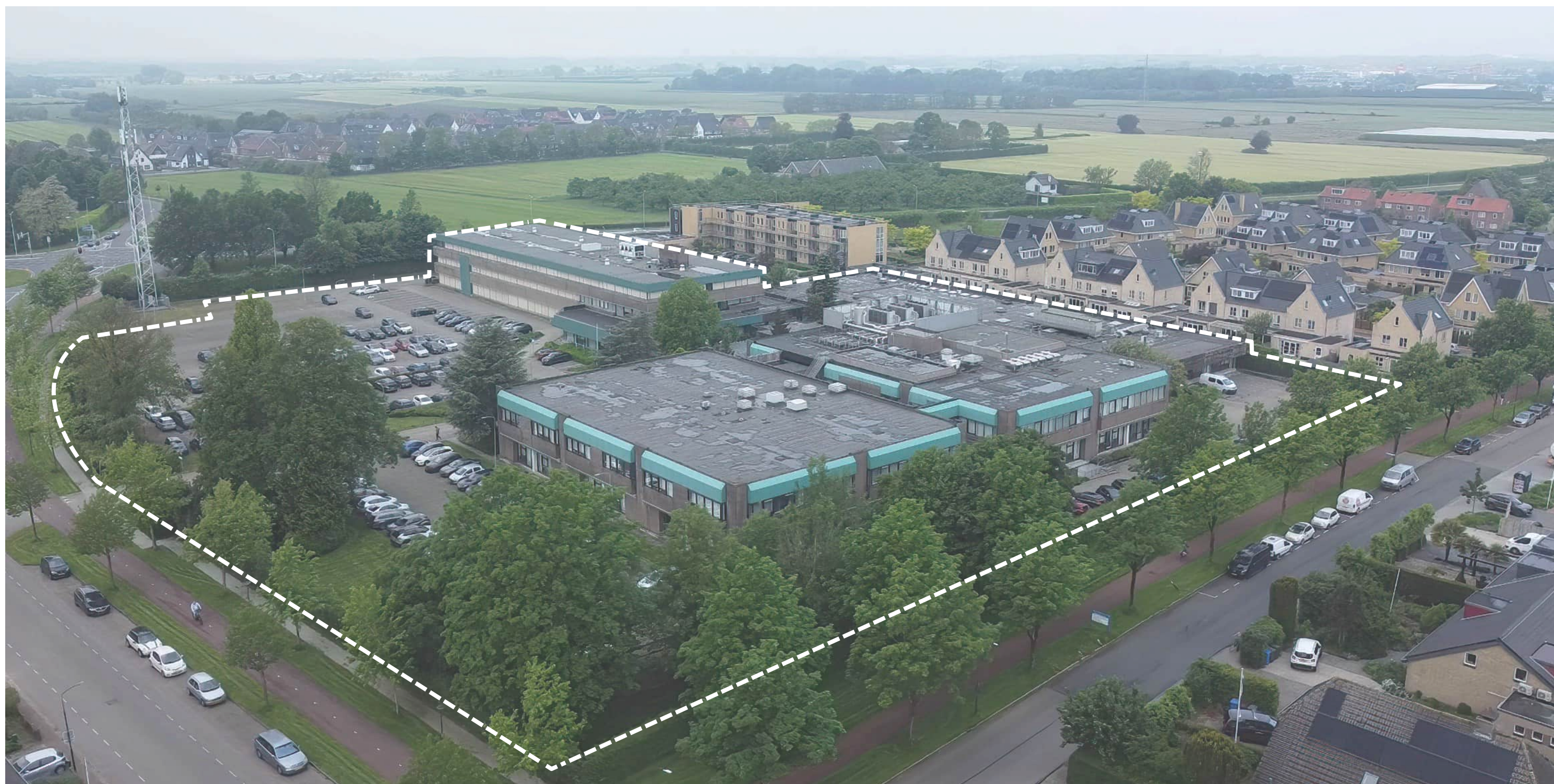
Van Wanrooij Projectontwikkeling is in gesprek met de gemeente Bunnik over de transformatie van het voormalige Kodak-terrein in Odijk. Het terrein is momenteel in gebruik als kantoorlocatie, waar het Politie Diensten Centrum (PDC) is gehuisvest. Van Wanrooij en de gemeente Bunnik zien in deze locatie kans om deze te herontwikkelen tot een nieuwe woonwijk. Uitgangspunt daarbij is de door de gemeenteraad vastgestelde Visie op Wonen.

Het beoogde plan voorziet een herontwikkeling van de kantoorlocatie naar een nieuwe woonwijk van circa 230-250 woningen. Voor de stedenbouwkundige uitwerking wordt Van Wanrooij ondersteund door architectenbureau INBO.

In deze Nota worden de locatie specifieke kaders uiteengezet. Dit vormt het vertrekpunt en de basisprincipes voor het ontwerpen van de nieuwe woonwijk.



Luchtfoto - huidige situatie Entree-Zuid



2. Proces

Op 9 juli 2024 is er een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Bunnik en Van Wanrooij Projectontwikkeling. In de overeenkomst is onder andere opgenomen een Nota van Uitgangspunten op te stellen voor het project.

2.1. Participatie

Van Wanrooij heeft in samenwerking met de gemeente Bunnik drie bewonersavonden georganiseerd. De avonden waren bedoeld om wensen en bedenkingen vanuit de buurt, maar ook van toekomstige bewoners, op te halen. Het resultaat van de participatie kunt u terug vinden in het participatieverslag (bijlage 1).

Op de speciaal ingerichte projectwebsite voor Nieuwbouwproject Entree-Zuid in Odijk is alle informatie met betrekking tot het participatietraject gepubliceerd.

Zie <https://www.odijkentree.nl/>.

2.2 Stakeholdersoverleg

In aanloop naar de nota van uitgangspunten en de verdere planuitwerking heeft overleg plaatsgevonden met diverse stakeholders. Er is afstemming gezocht met MooiSticht over de beeldkwaliteit, een quickscan Ruimtelijke Ordening en Milieu (ROM) uitgevoerd door de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) en overleg gevoerd met verschillende ambtelijke vakdisciplines. De ontvangen reacties en adviezen zijn in het plan verwerkt.



Herontwikkeling PDC locatie Odijk



Input participatie avonden

“Meer groen voor ontmoetingen”

“Minder ‘gevelmuur’ (Zeisterweg) is gewenst

“Betaalbare woningen voor starters”

“Vorrang voor inwoners
Gemeente Bunnik bij toewijzing
Betaalbare koopwoningen”

“Diversiteit in woningaanbod”

“Meer aandacht voor overzichtelijk kruispunt”

“Meer informatie over parkeren”



Informatiepanelen participatietraject

Belangrijke thema's voor input van omwonenden en belanghebbenden tijdens de eerste participatie avonden, enkele voorbeelden van de informatiepanelen:



4

MOBILITEIT EN PARKEREN

Duurzaam en efficiënt van A naar B

vragen

- Welke thema's vindt u belangrijk in het kader van mobiliteit en parkeren?
- Wat wilt u meegeven op het gebied van mobiliteit en parkeren?



Deelauto's



Elektrische deelfietsen



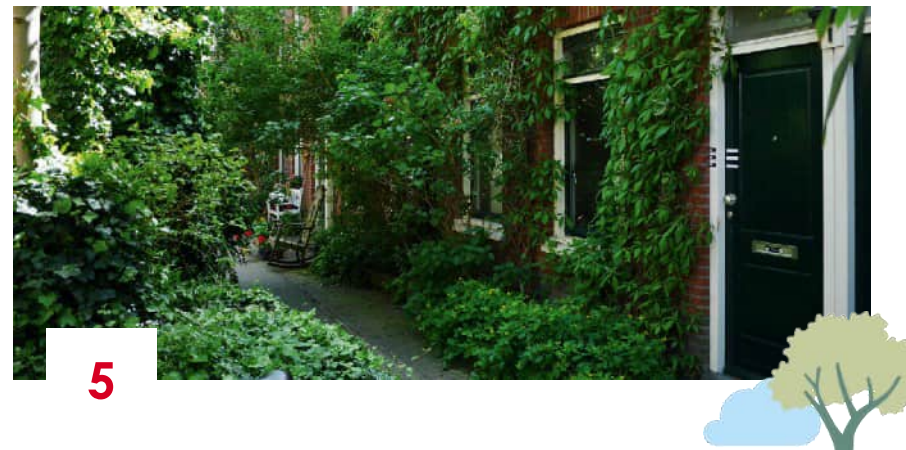
Goede OV-verbinding



Parkeren tussen de bomen



Groene inrichting rondom parkeerplaatsen



5

GROEN EN OPENBARE RUIMTE

Groene leefomgeving en vriendelijke woonstraten

vragen

- Welk thema's vindt u belangrijk in de openbare ruimte?
- Wat wilt u meegeven op het gebied van groen in de openbare ruimte?



"Delfse sloep" - ruimte voor groen en ontmoeten



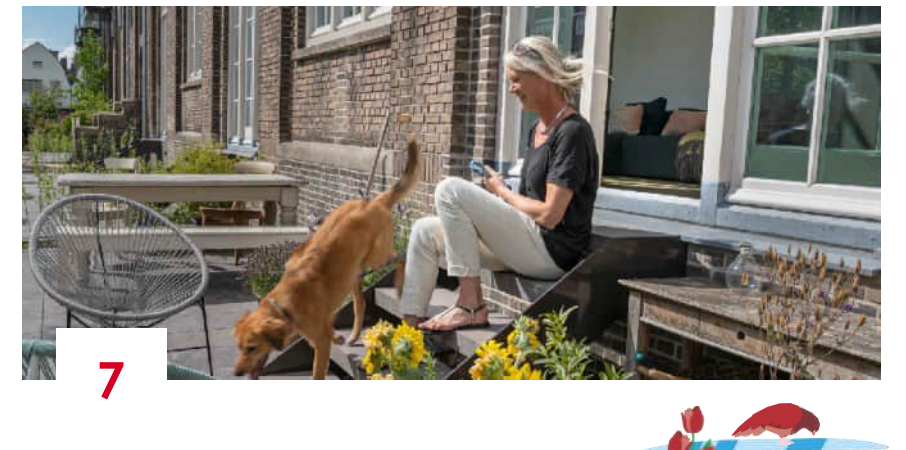
Autovrije woonstraten



Auto is te gast in de groene woonstraten



Ruimte voor groen in wegprofiel



7

LEEFBAAR EN VITAAL

Levendige buurt door goede mix en diversiteit aan woningtypen

vragen

- Hoe belangrijk vindt u een mix van woningaanbod voor verschillende doelgroepen zoals gezinnen, starters en senioren?
- Wij denken aan andere woonvormen. Wat voor woningen zouden dit volgens u moeten zijn?



Beneden/boven wonen



Appartementen van vriendelijke school



Buizenruimte aan een collectieve tuin



Appartementen en gezinswoningen aan een collectieve tuin (parkeerdek)



Kindvriendelijke straten



Groene ontmoetingsplekken

2.3 Anterieure overeenkomst

Voorafgaand aan de ruimtelijke procedure (zie 2.4) wordt er een anterieure overeenkomst gesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente Bunnik. Dit betreft het privaatrechtelijke deel van het project. In de overeenkomst worden afspraken gemaakt over het uitvoeren van de werkzaamheden en wordt het wettelijke gemeentelijke kostenverhaal geregeld.

2.4 Omgevingsplan

Als de gemeenteraad de voorliggende Nota vaststelt, wordt toegewerkt naar een wijziging van het Omgevingsplan. Gemeente Bunnik en de ontwikkelaar onderzoeken samen welke ruimtelijke procedure meeste recht doet aan de voorgenomen ontwikkeling. Een woonwijk is namelijk op basis van het Omgevingsplan op dit moment niet mogelijk. Het gaat hier om het publiekrechtelijke deel van de planontwikkeling. Belanghebbenden kunnen tijdens de Omgevingsplan-procedure hun zienswijze(n) naar voren brengen bij de gemeenteraad.

2.5 Start bouw

Bij een onherroepelijk Omgevingsplan kunnen de benodigde vergunningen worden aangevraagd. Nadat de benodigde vergunningen onherroepelijk zijn, kan er gestart worden met bouw- en woonrijp maken van de locatie.



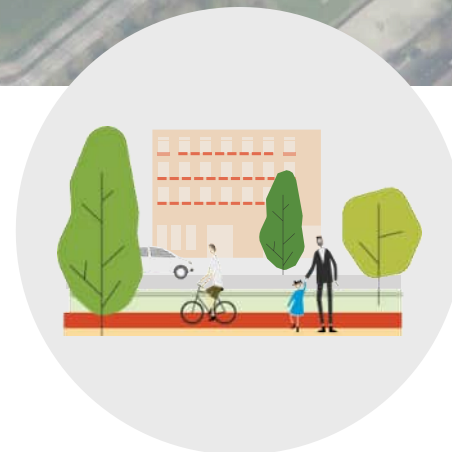
3. Locatie

3.1 Kaderstelling

Het plangebied ligt op een goed bereikbare locatie in Odijk, gelegen tussen de Schoudermantel (Provinciale weg), de Zeisterweg en de Singel. Aan de noordwestzijde wordt het plangebied begrensd door de Rietkamp.

Het plangebied ligt in de nabijheid van de nieuwe woonwijk Kersenweide en ligt op loopafstand van de winkelpassage De Meent. Rondom het plangebied zijn goede openbaar-voerverbindingen. Het plangebied ligt langs een drukke invalsweg in Odijk, waarbij het project de projectnaam Entree-Odijk heeft gekregen.

De locatie Entree-Zuid kan een ruimtelijke en verkeerstechnische schakelpositie vervullen voor toekomstige ontwikkelingen van kern winkelgebied De Meent en mogelijke doorontwikkeling van Kersenweide.



Herkenbare architectuur
als entreegebied



Levendige buurt
door goede mix
en diversiteit aan
woningtypes



Groene
leefomgeving
en vriendelijke
woonstraten

Kader:

- Optimaal benutten van de ligging en gebruik maken van de relatie met de omgeving
- Logische aansluiting op passage De Meent;
- Langzaam-verkeer-route door plangebied – relatie met Kersenweide

Ruimtelijke context - centraal in Odijk

Nieuwe woonwijk Kersenweide
(ca. 1200 woningen) - dorps
karakter

Plangebied – Entree-Zuid wordt sleutelpositie
tussen de nieuwe woonwijk en de rest
van Odijk. Door de centrale ligging krijgt
het plangebied een Kleinstedelijk karakter.

Bestaande kern



3.2 Stedenbouw

Vanuit beleidsoverwegingen zetten we in op een hoge dichtheid woningen. De bouwtypologie is gevarieerd. Langs de Schoudermantel ligt de bouwmassa hoger, met een maximale aantal bouwlagen van 7.

Het plangebied kent een mix van appartementen en grondgebonden woningen.

Aandacht moet er zijn voor inpassing van variatie in typologie, zoals beneden-boven-woningen. Ook kenmerkt het plan zich door wonen en zorg nadrukkelijk een plek te geven.

Aandacht moet besteed worden aan voldoende parkeerplekken, waarbij er onderbouwde, passende parkeernormen worden gehanteerd.

Op de volgende pagina staan de uitgangspunten geformuleerd voor de thema's:

- Ontsluiting
- Parkeren
- Groenstructuur
- Wandel- en fietspaden
- Woonsferen
- Bouwhoogtes
- Brandgang tussen achtertuinen in het plan en met de achtertuinen van de woningen aan de Rietkamp

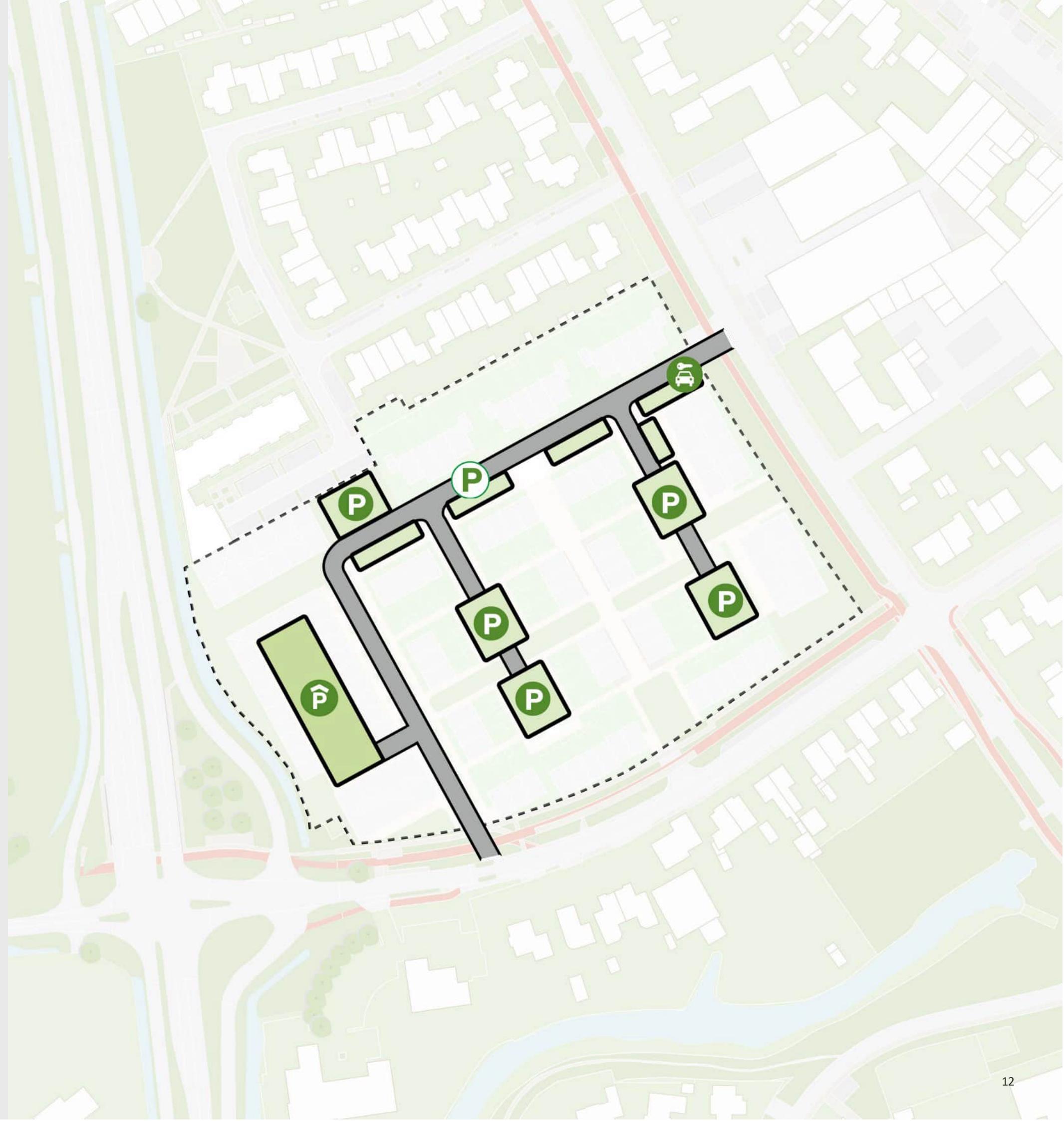


Uitgangspunten Stedenbouw

Ontsluiting & parkeren

-  Routing auto's
-  Parkeren in groene hoven
-  Parkeren langs straat
-  Parkeren onder groen dek
-  Positie deelmobiliteit

Er is gezocht naar een geschikte parkeeroplossing, waarbij het in- en uitgaande verkeer zo wordt georganiseerd dat de ontsluiting van het gebied optimaal wordt ontzorgd. Er is gekozen voor het gebruik van parkeerkoffers, in combinatie met een beperkt aantal parkeerplaatsen langs de straat. Een uitgebreidere toelichting op het verkeer en parkeren is te vinden vanaf pagina 28.



Uitgangspunten Stedenbouw

Wandel en fietspaden

- ← Verbinding langzaam verkeer
- ← Verbinding langzaam verkeer
(toekomstige ontwikkeling Singel)
- ← Hoofdontsluiting
- Voetgangers / autovrije zones

Er is gericht ingezet op een optimale aansluiting op de aangrenzende routes voor langzaam verkeer, waardoor een goede verbinding met de omliggende omgeving wordt gerealiseerd. Een groene zone loopt dwars door het plan en biedt een natuurlijke doorgang, speciaal ingericht voor langzaam verkeer.



Uitgangspunten Stedenbouw

Groenstructuren

- ← Groenstructuur
-  Behoud bestaande bomen langs Singel/Zeisterweg

Bij de stedenbouwkundige opzet is ruim aandacht besteed aan groenstructuren. Er zijn groene assen in het hart van het plan gecreëerd en er is groen rondom het plan geïntegreerd, met als uitgangspunt het behoud van bomen langs de Singel en Zeisterweg direct grenzend aan het plangebied. Waar groen op maaiveld beperkt mogelijk is, zal gevelgroen op diverse plekken worden aangevuld om de groene uitstraling te versterken.

De Groene Koers zal in beginsel mede als uitgangspunt dienen voor de inrichting en het beheer (incl. de geldende LIOR). Bij de herontwikkeling van het gebied wordt gestreefd naar het realiseren van de gestelde ambities en doelstellingen. De norm voor openbaar groen per woning én de groennorm blijken, gezien de programmatische woningbouwdoelstellingen met bijhorende dichtheid van de bebouwing, niet onverminderd haalbaar. Hiervoor in de plaats zal ingezet worden op optimaal openbaar groen, waarbij kwalitatief groen prevaleert, particuliere vergroening gestimuleerd zal worden en zal een bovengemiddelde toepassing van verticaal groen nagestreefd worden.



Uitgangspunten Stedenbouw

Woonsferen en bouwhoogtes

- Stedelijke rand (4-5 lagen), max. 18m hoog
- Stedelijke rand (5 lagen plus kap), max. 20m hoog
- Stedelijke rand (7 lagen / accent), max. 25m hoog (excl. mast)
- Centrum dorps (3 lagen plus kap), max. 13m hoog
- Centrum dorps (4 lagen), max. 16m hoog
- Wonen aan dorpsstraat (3 lagen), max. 13m hoog
- Autoluw wonen (3 lagen), max. 13m hoog

We kiezen bewust voor een divers programma en variërende bouwhoogtes, met een duidelijke aansluiting op de omliggende bebouwing. Tijdens het participatieproces is nadrukkelijk afgestemd over de gewenste bouwhoogtes en de positionering van de gebouwen. In het participatieverslag (bijlage 1) is te lezen dat de positie van de hoogteaccenten door het merendeel van de omwonenden als logisch en goed doordacht werd ervaren.



Vogelvlucht - voorbeeldverkaveling

Concept:
Randen worden gezien als 1 geheel,
de hoeken zijn verbijzonderd



Aanzichten - silhouette randen

De hoekgebouwen zijn verbijzonderd (setback, verspringing in gootlijn)

De plint wordt ingezet als verbindend element van de gebouwen aan de randen (verfijning in detaillering, materiaal/kleur)

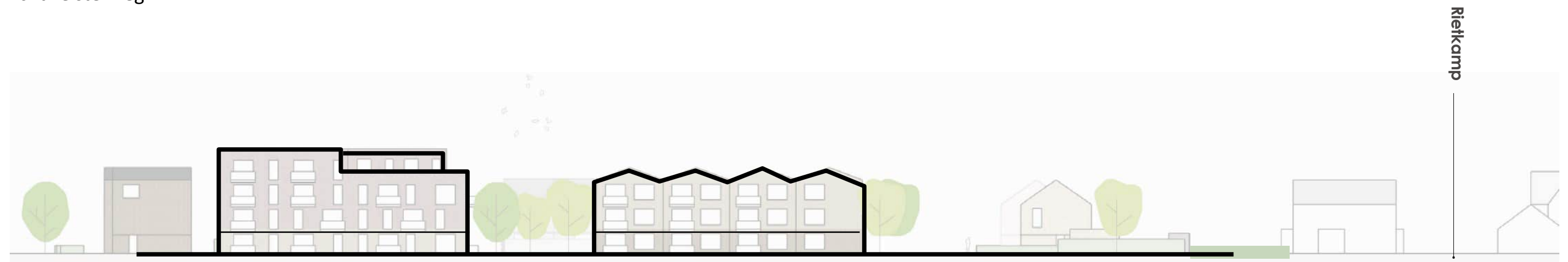
Onderzocht dient te worden of de telecommast kan worden opgenomen in het ontwerp van het hoogteaccent



Aanzicht Schoudermantel / N-weg



Aanzicht Zeisterweg



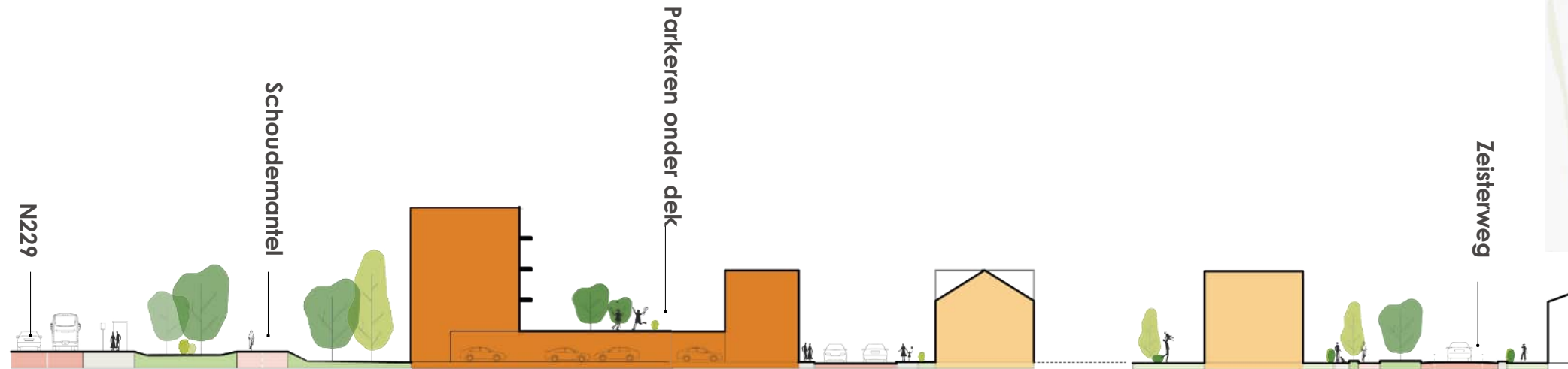
Aanzicht Singel

Principedoorsnedes – straatprofielen

(bouwpeilen i.r.t. omliggende maaiveldhoogtes/bouwpeilen dienen nader onderzocht te worden)

Uitgangspunten:

- Woonerf (15 km/u)
- Autovrije straat en autoluwe doorsteken
- Parkeren veelal in parkeerkoffers en deels langs de straten
- Deels gebouwde parkeervoorziening op maaiveld onder een dek



Doorsnede AA' - N-weg + parkeren onder groen dek

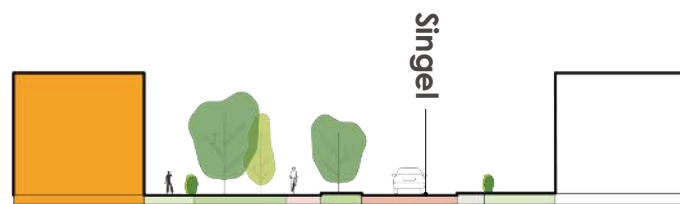
Doorsnede DD' - Zeisterweg



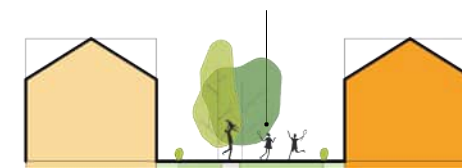
Doorsnede BB' - Rietkamp + haaksparkeren langs groen weg profiel



Doorsnede EE' - Parkeren in groen parkeerhof



Doorsnede CC' - Singel



Doorsnede FF' - Autovrije straat





3.3 Welstand

Met een afgevaardigde van de Welstandscommissie (MooiSticht) heeft afstemming plaatsgevonden over de stedenbouwkundige opzet van het plan. De stedenbouwkundige opzet en verkaveling zoals opgenomen in deze Nota van Uitgangspunten, zijn akkoord bevonden.

Ook wordt er in deze Nota van Uitgangspunten een eerste aanzet gegeven voor de beoogde beeldkwaliteit. Het kleurgebruik en de materiaalprincipes zijn tevens akkoord bevonden door de afgevaardigde van de Welstandscommissie (MooiSticht). Voor dit plangebied wordt een Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld met daarin de volgende uitgangspunten zoals op de volgende pagina's weergegeven:

- Samenhang binnen het plan
- LIOR
- De met MooiSticht reeds afgestemde ontwerpprincipes

Verder zal in het Beeldkwaliteitsplan (BKP) aandacht worden gegeven aan de afstemming van de beeldkwaliteit van het hoogte-accent met de appartementen in de Entreezone van Kersenweide.

Kader:

Op deze locatie moet worden gezocht naar een stedenbouwkundige situatie die recht doet aan de locatie nabij het dorpscentrum en die tevens de bestaande structuur versterkt.

Hoogte-accent

Op de hoek van de Schoudermantel-Zeisterweg is een verbijzondering gewenst als eerste blikvanger van het plangebied. Dit in de vorm van een grotere bouwmassa in meerdere lagen (gedacht wordt aan 7 bouwlagen).

Bebouwing aan de N229

Verder dient gezocht te worden naar een bebouwing die de structuur van het gebied begeleidt en versterkt. De Schoudermantel is een invalsweg/ontsluitingsweg. De bebouwing langs de Schoudermantel, parallel aan de N229, moet hier qua massa en uitstraling passend zijn. Als gevolg van het veranderende programma zoals vastgelegd in de Woonvisie 2024-2027 zal er een intensievere bebouwingsopzet en beeldkwaliteit komen, echter wel passend binnen de dorpse context van Odijk; zie volgende pagina's.

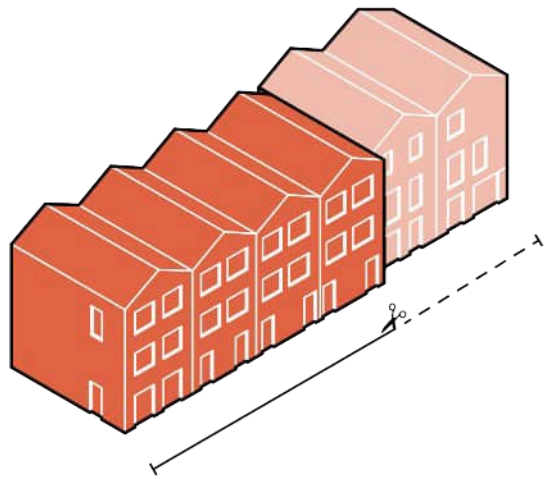
Overgang van nieuwbouw naar bestaande woningen

De overgangen van de bestaande woningen naar de nieuwbouw vragen bijzondere aandacht. Gepleit wordt voor een geleidelijke overgang, met een aflopende bebouwingsmassa vanaf de Schoudermantel. De aansluiting op de bestaande bouw zal qua bebouwingsmassa en verschijning (kappen, geleding en volume) tot uiting moeten komen.

Kleinstedelijk karakter

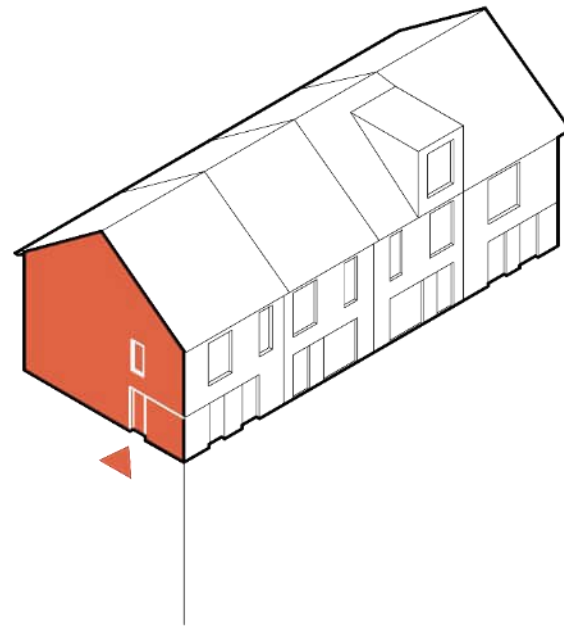
De grondgebonden woningen kennen een vriendelijke, dorpse uitstraling, passend bij een dorp als Odijk.

Dorpse schaal van korte rijtjes



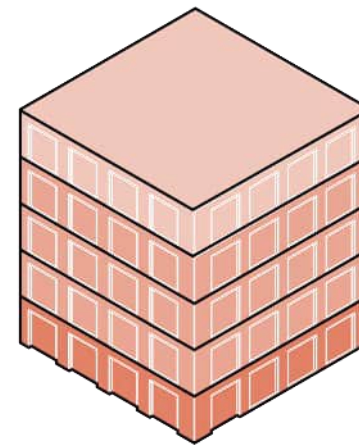
Indien rijtjes woningen langer worden dan 4 woningen, wordt er geleding aangebruikt in dit rijtje door bijvoorbeeld verspringing in rooilijn.

Tweezijdige orientatie

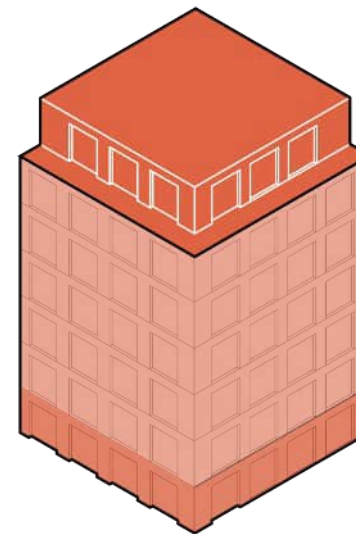


Hoekwoningen worden altijd voorzien van tweezijdige orientatie, dit met behulp van voordeur op de kopgevel, openingen op de kopgevel of een hoekraam.

Horizontale geleding bij appartementen (Stedelijke rand)

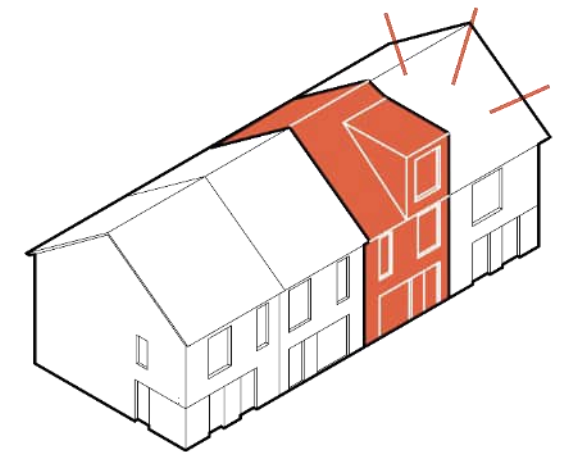


Verdeling plint/midden/top



Bij het hoogteaccent wordt een setback-laag toegepast en/of een geleding in materiaalgebruik.

Onderbreking gootlengte (Dorpsstraat)



Woning aan de hoofduitsluiting (dorpsstraat) krijgen een onderbreking in goothoogte.



Voordeur aan de zijkant



Geleding door materiaal

Geleding door gevelindeling top/midden/plint



Geleding door onderbreking gootlengte



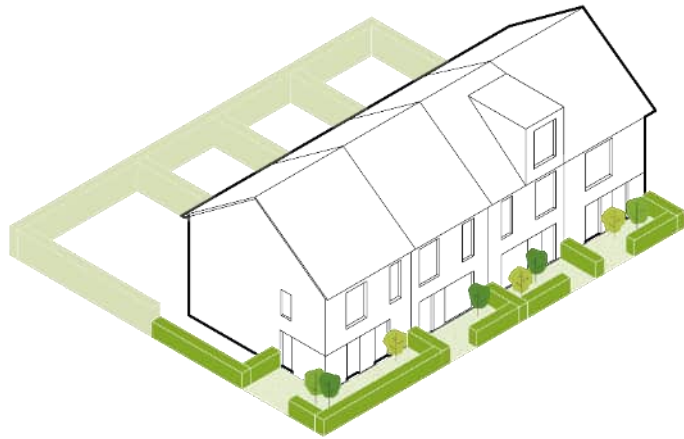
Hoekraam



Geleding door kap / dakrand

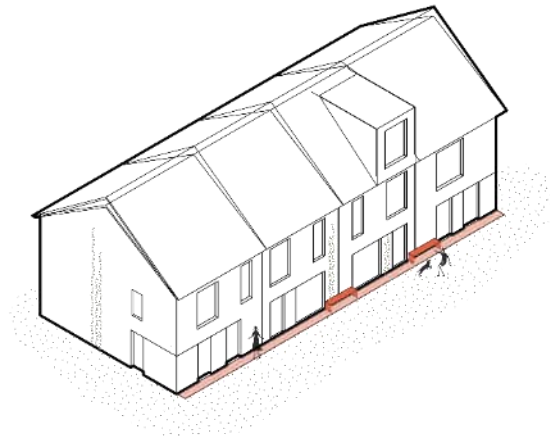
Ontwerpprincipes overgang privé / openbaar

Voortuinen



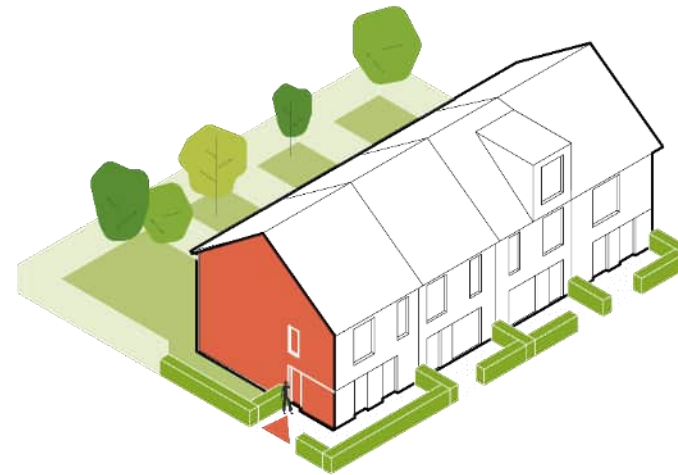
- De voortuin is minimaal 2,5m diep
- De voortuin wordt altijd voorzien van een haag
- Er is ruimte voor het aanplanten van een boom

Delftse stoep



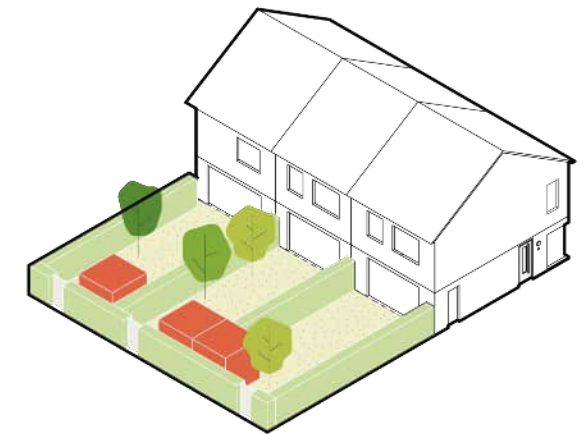
- Een smalle zone voor een huis waar men eigen meubilair op mag zetten
- Ander soort bestrating

Zijtuinen



- Oog op straat bij de hoeken
- Afwisseling lage en hoge hagen

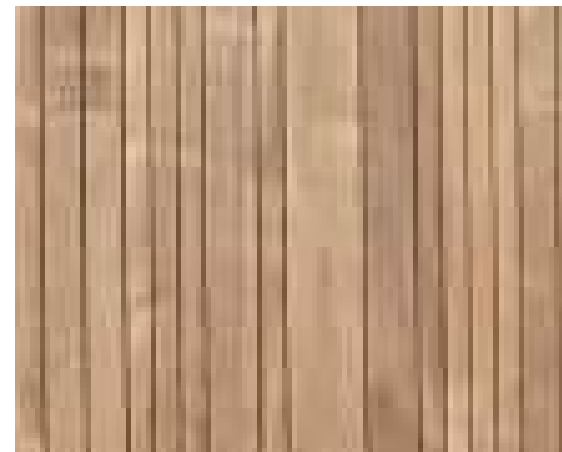
Achtertuinen met berging



- Groene erfafscheidng

Ontwerpprincipes materialen en kleuren

Hoofd-kleurenpalet



Eigentijds en verfijnd
Natuurlijke materialen

Antraciete dakpannen



Vorm en kleur zonnepanelen mee ontwerpen



Verfijning in detaillering



Aandacht voor groene daken



Kleur kozijn in harmonie met kleur baksteen



Beige / grijsbruine tinten voor ingetogen uitstraling



Ruimte voor gevelgroen



Impressie - autovrije straat



4. Programma

Er is in Gemeente Bunnik veel vraag naar betaalbare woningen. Dit is ook zo opgenomen in de 'Visie op Wonen 2024-2027'. Het door de Raad vastgestelde bouwprogramma – zie hieronder - is het uitgangspunt. Tevens dient wonen en zorg een plek te krijgen in het plangebied. Ingezet wordt op het bereik van een brede doelgroep woningzoekenden, waarbij ook specifiek aandacht is voor huisvesting voor jongeren en senioren.

Kader:

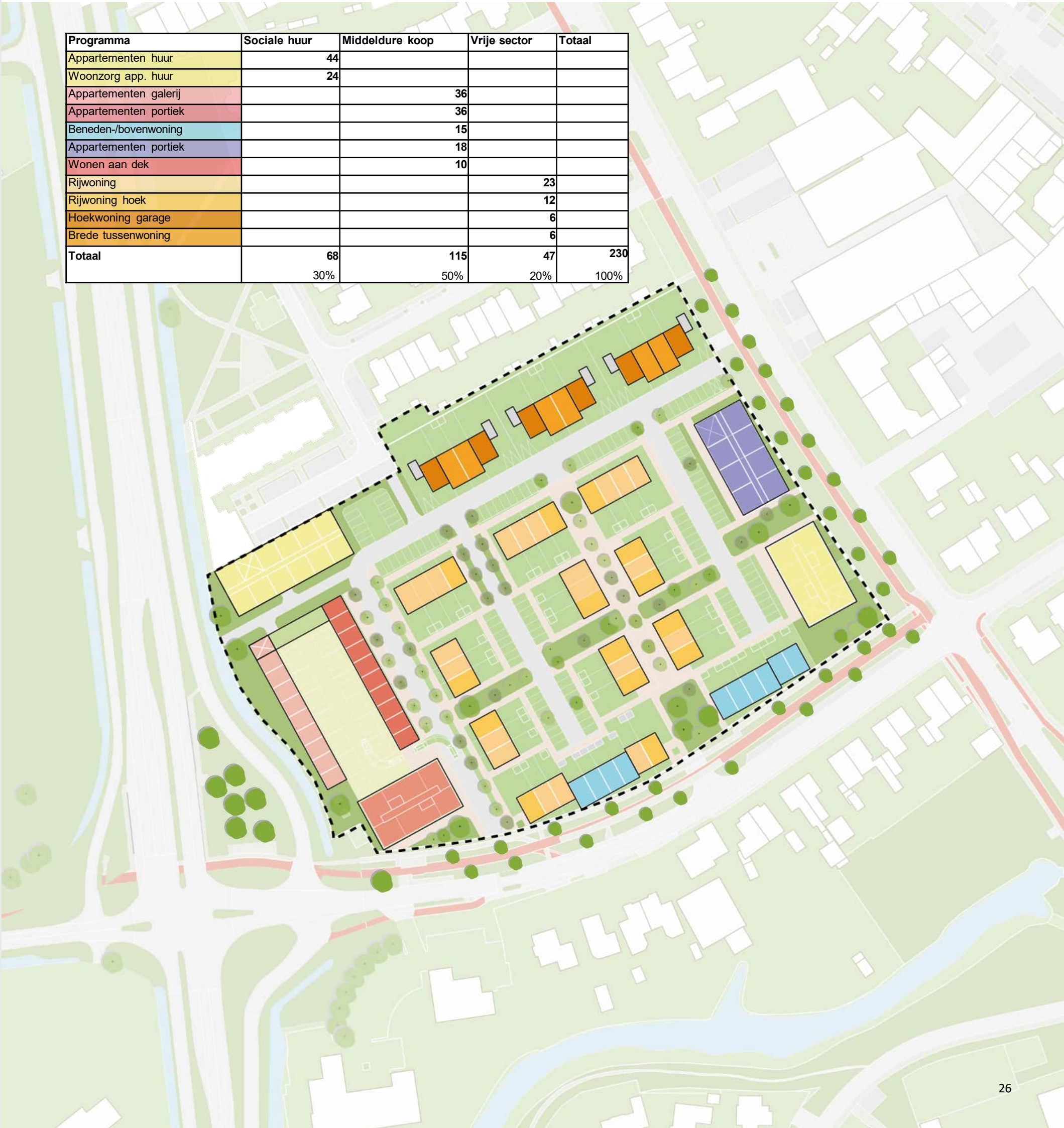
Het bouwprogramma vanuit de 'Visie op Wonen 2024-2027' is van kracht:

- 30 % sociale huur
- 40% betaalbaar tot € 390.000,-
- 10% betaalbaar tot NHG-grens
- 20% vrije sector

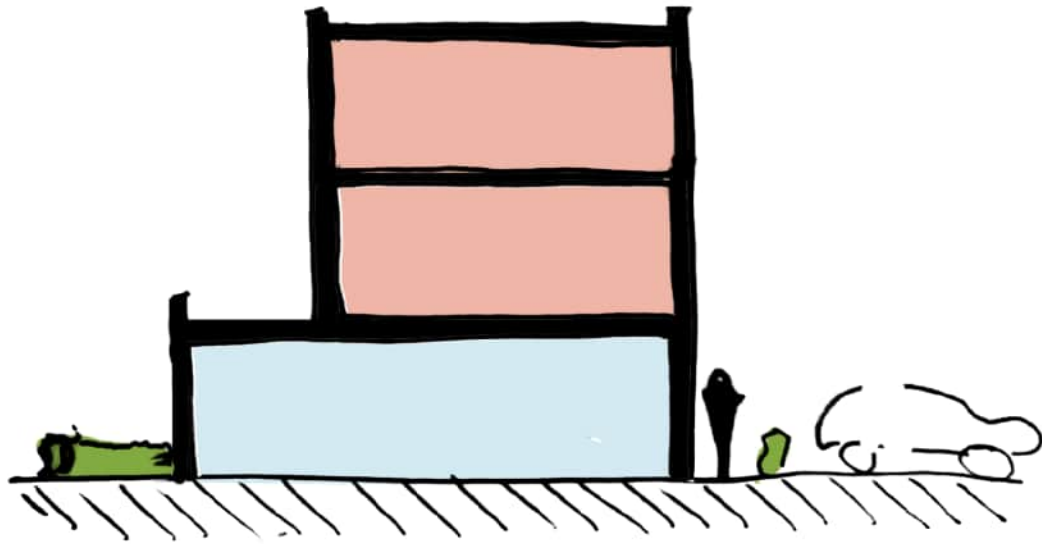
Prijspeil 1-1-2024

waarbij tevens woon- en zorgwoningen zijn inbegrepen.

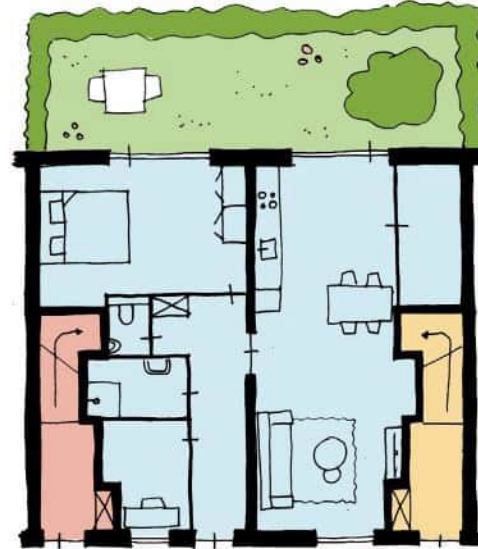
Programma	Sociale huur	Middeldure koop	Vrije sector	Totaal
Appartementen huur	44			
Woonzorg app. huur	24			
Appartementen galerij		36		
Appartementen portiek		36		
Beneden-/bovenwoning		15		
Appartementen portiek		18		
Wonen aan dek		10		
Rijwoning			23	
Rijwoning hoek			12	
Hoekwoning garage			6	
Brede tussenwoning			6	
Totaal	68	115	47	230
	30%	50%	20%	100%



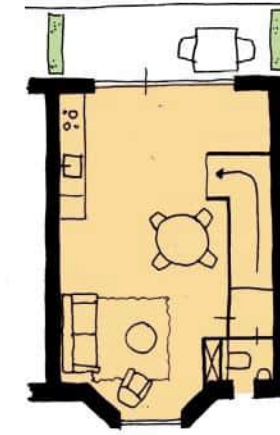
Toelichting ontwerpprincipe beneden-/bovenwoning



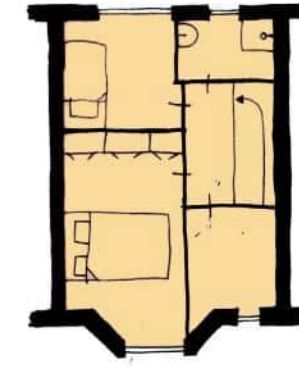
Principeddoorsnede



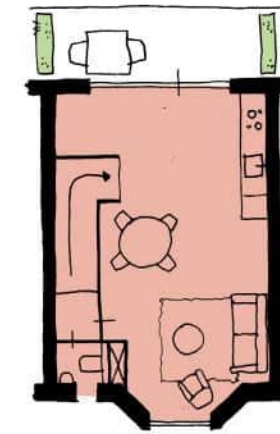
Begane grond
Brede benedenwoning



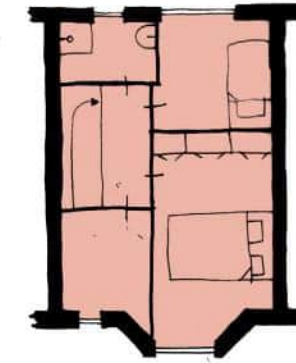
Eerste verdieping
Rechter bovenwoning
laag 1



Tweede verdieping
Rechter bovenwoning
laag 2



Eerste verdieping
Linker bovenwoning
laag 1



Tweede verdieping
Linker bovenwoning
laag 2

5. Verkeer en parkeren

5.1 Verkeer en verkeersontsluiting

Het plangebied kent een tweetal verkeersontsluitingen voor autoverkeer, op de daarvoor meest logische omliggende wegen: De Singel en Zeisterweg. Daarnaast komen er langzaam verkeerontsluitingen aan de westzijde van het plangebied en via de Rietkamp. Hierin wordt rekening gehouden met de bereikbaarheid van de OV-haltes en de winkelpassage de Meent. Ook moet het plangebied goed toegankelijk zijn voor hulpdiensten, dit dient in afstemming te gebeuren met betrokken partijen.

Bij de verkeerstechnische uitwerking wordt uitgegaan van de LIOR. Trottoirs worden voldoende breed ingericht voor een goede toegankelijkheid voor elk type gebruiker (dat toegestaan is op het trottoir).

Vanuit het participatietraject is aandacht gevraagd voor de veiligheid in de huidige verkeerssituatie ter plaatse van kruispunt Zeisterweg/Singel en de vermenging van fietsers en voetgangers op het vrijliggende fietspad langs de Singel. Een voetpad langs het bedoelde fietspad wordt meegenomen in de verdere planvorming, echter de aanpassing van het kruispunt stijgt uit boven de reikwijdte van dit project. Hetzelfde geldt voor een voetpad aan de Schoudermantel richting de bushalte langs het fietspad.

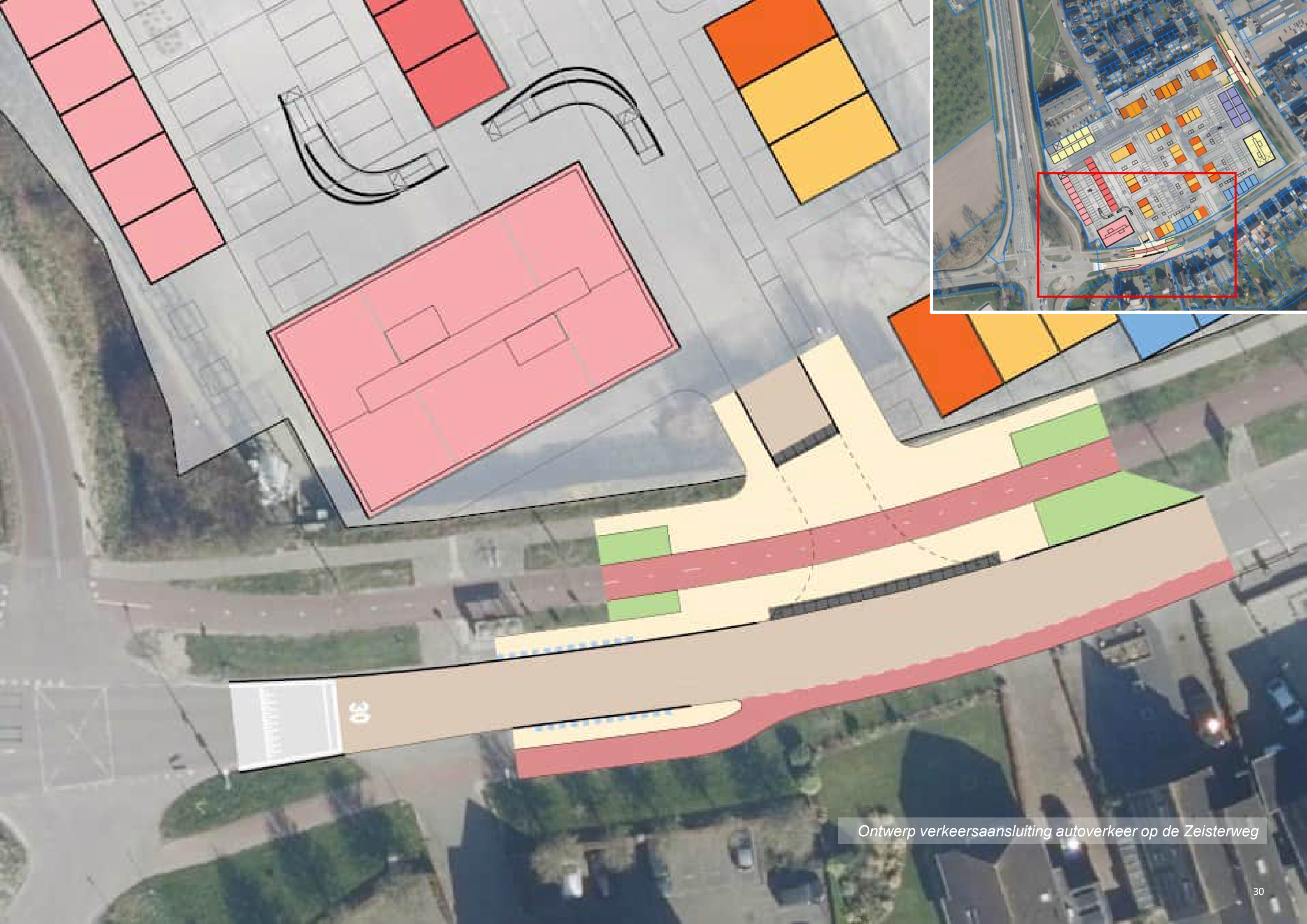
Op de volgende pagina's staan de verkeerskundige ontwerpen van de (auto)verkeersaansluitingen aangegeven. In bijlage 3 zijn de resultaten van het verkeersonderzoek weergegeven. Voor wat betreft de verkeersbewegingen en de daarbij behorende afwikkeling, zal nader onderzoek uitgevoerd worden. Dit overstijgt de scope van dit plangebied, het onderzoek volgt tevens het op te stellen Mobiliteitsbeleid.



De stippenlijn geeft de demarcatie aan, waarmee de verdeling voor de te verrichten onderzoeken in of buiten het plangebied duidelijk wordt weergegeven.



Ontwerp verkeersaansluiting autoverkeer op de Singel



Ontwerp verkeersaansluiting autoverkeer op de Zeisterweg

5.2 Parkeren

Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar het toepassen van passende parkeernormen voor dit plan in afwijking van de vigerende parkeernota. In het onderzoek wordt rekening gehouden met de ligging van het plan ten opzichte van openbaar vervoerspunten, fietsbereikbaarheid en de beoogde doelgroepen. Ook wordt de inzet van deelmobiliteit meegenomen in het onderzoek. De rapportage van adviesbureau Goudappel is als bijlage 3 aan deze Nota toegevoegd en daarmee tevens uitgangspunt voor de herontwikkeling van Entree-Zuid.

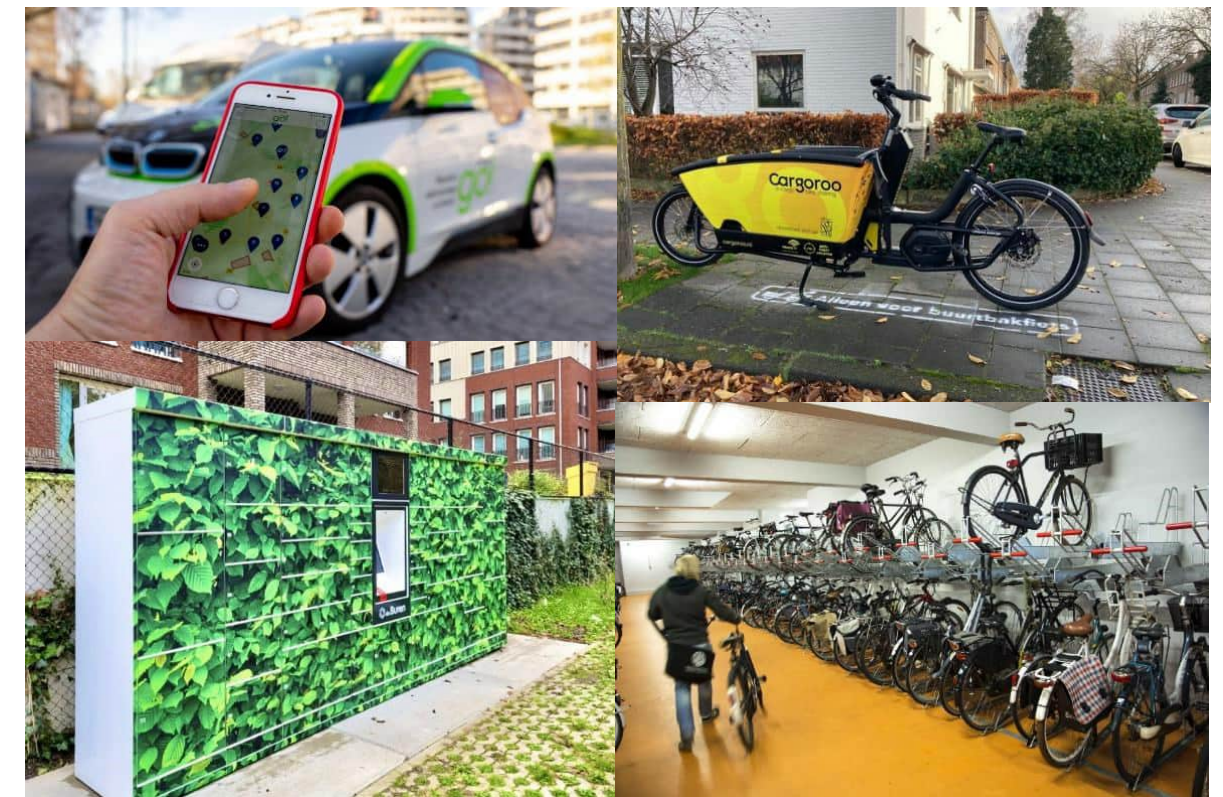
In september 2024 heeft de gemeenteraad de Startnotitie Mobiliteitsplan Bunnik vastgesteld. Daarmee is voor de gemeente Bunnik het startsein gegeven om toe te werken naar een toekomstbestendig mobiliteitsplan. Waar het mogelijk is, zal de ontwikkeling van Entree-Zuid meeliften op de planvorming van het Mobiliteitsplan Bunnik. Vooruitlopend daarop is voor Entree-Zuid de ambitie om lagere parkeernormen te hanteren dan dat nu in de gemeente gebruikelijk is. Daarmee wordt een vervolg gegeven aan de ambitie die het college in haar collegeprogramma heeft gesteld inzake duurzame mobiliteit.

De eerste uitwerking daarvan heeft inmiddels plaatsgevonden voor de nieuwbouwwijk Kersenweide. Voor de wijk Entree-Zuid wordt de lat nog iets hoger gelegd. De directe nabijheid van het centrum en de goede OV-verbindingen en de (toekomstige) fietsinfrastructuur rechtvaardigen deze ambitie. Dat vergt een zoektocht naar een mix van slimme oplossingen die deze ambitie moeten waarmaken. In samenhang met de koersbepaling in het nieuwe Mobiliteitsplan wordt deze ambitie verder onderzocht en uitgewerkt.

Om de ambitie te behalen kan parkeerregulering een oplossingsrichting zijn. Echter is dit nog geen uitgemaakte zaak. Oplossingsrichtingen worden bewust opengehouden om zo ruimte te bieden aan een bredere mobiliteitsvisie binnen de gemeente Bunnik, dat gestalte gaat krijgen in het nieuwe Mobiliteitsplan. We gaan in beginsel uit van parkeren op eigen terrein (binnen de grenzen van het project-plangebied).

Tevens is een belangrijk aandachtspunt is de inpassing van fiets-parkeren, met name bij gestapelde woningen. Uitgangspunt is aansluiting bij de principes van Utrechtse bouwbrief.

Voor de beoogde gebouwde parkeervoorziening, die een onrendabele grondexploitatie als gevolg heeft, worden de subsidiemogelijkheden onderzocht om de financiële haalbaarheid te waarborgen.



Sturend parkeerbeleid

Inzet deelmobiliteit

Locatie specifiek

**OV dichtbij
regiopoorten**

Fietsverbindingen

Passende parkeernormen

**Passend bij
doelgroepen**

**Collectieve
voorzieningen
fietsparkeren**

6. Duurzaamheidsambities

Initiatiefnemer en Gemeente streven naar niveau Goud van het Convenant Duurzame Woningbouw, waarbij de partijen gezamenlijk hebben onderzocht op welke wijze er invulling gegeven kan worden aan deze ambities. Dit met inachtneming van alle overige ruimtelijke en programmatische ambities en passend binnen de financiële kaders van de exploitatie van het plangebied. Locatie-specifiek afwijken hiervan kan gemotiveerd geschieden.

Om de duurzaamheidsambities uit het Convenant Duurzame Woningbouw concreet te maken voor dit plan, zijn er twee bijeenkomsten georganiseerd waarbij een afvaardiging van diverse vakdisciplines van de gemeente, adviesbureau Goudappel en de initiatiefnemer aanwezig waren. Tijdens deze bijeenkomsten werd beargumenteerd op welke onderdelen niveau goud wel haalbaar is en op welke onderdelen op een ander niveau.

De uitkomsten van de bijeenkomsten staan hiernaast weergegeven. De volledige rapportage met toelichtingen en onderbouwingen, is als bijlage 2 bij deze Nota van Uitgangspunten toegevoegd.

Ambitieniveau per onderdeel Convenant Duurzame Woningbouw

Onderwerp	Indicator	Brons	Zilver	Goud	Anders*
Energie	BENG 1			X	
	BENG 3, eengezinswoningen			X	
	BENG 3, appartementen		X		
Circulariteit	MPG-score		X		
	% grondstof non-virgin/biobased				X
Duurzame mobiliteit	Parkeernorm		X		
	Laadpaalnorm			X	
	Loop- en fietsroutes			X	
	Deelmobiliteit		X		
Klimaatadaptatie	Wateroverlast			X	
	Droogte			X	
	Hitte			X	
	Overstromingsrisico			X	
Natuurinclusiviteit en biodiversiteit	Hoogwaardige habitats			X	
	Groen-blauwe structuren			X	
Gezonde leefomgeving	% vrij van giftige stoffen	X			
	Temperatuuroverstijging in de woning			X	

**= Ambitieniveau nog niet vast te stellen, tijdens de uitwerking wordt nader onderzocht welk ambitieniveau (op gebouwniveau) haalbaar is.*

7. Onderzoeken Ruimtelijke Ordening

7.1 Natuurtoets

Onlangs heeft een ecooloog een quickscan Natuurtoets uitgevoerd in het plangebied. Deze toets is uitgevoerd om de mogelijke aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten te onderzoeken en om eventuele ecologische risico's in kaart te brengen. Hiernaast staan de resultaten van deze quickscan.

In het kader van de verdere planvorming, waaronder het Omgevingsplan, zal er nader onderzoek plaatsvinden om de impact van het project op de lokale flora en fauna te beoordelen. Tijdens dit onderzoek zal ook specifiek gekeken worden naar de mogelijkheden om de aanwezige bomen langs de plangrenzen zoveel als mogelijk te behouden, zodat de natuurlijke elementen geïntegreerd kunnen blijven in het plan.

Resultaten quickscan Natuurtoets

Gebouwbewonende vleermuizen

Er moet onderzoek gedaan worden naar gebouwbewonende vleermuizen.

Boombewonende vleermuizen en jaarrond beschermde nesten

In de winter moet er teruggekomen worden voor een veldbezoek om te kijken naar boomholtes en jaarrond beschermde nesten van soorten als havik, sperwer, etc. Vanwege het blad waren de bomen onvoldoende te inspecteren waardoor deze niet uitgesloten kunnen worden uit het plangebied. Mochten boomholtes of jaarrond beschermde nesten worden aangetroffen tijdens deze ronde en mocht het niet duidelijk zijn waarvoor deze gebruikt worden, moet hiernaar nader onderzoek komen.

Vliegroutes vleermuizen

Zoals besproken tijdens de ambitiewebsessie, is het de wens om de bomen aan de randen van het plangebied te zoveel mogelijk te behouden. Dit is een positief uitgangspunt, aangezien deze bomen mogelijk een essentiële vliegroute voor vleermuizen vormen. Indien het toch nodig blijkt om bomen te kappen of als ze vanwege de werkzaamheden niet behouden kunnen blijven, dient hierover overleg plaats te vinden met een ecologisch deskundige om te bepalen welke vervolgstappen genomen moeten worden. Daarom zal er een Boom Effect Analyse (BEA) uitgevoerd worden. De resultaten van de Natuurtoets zullen duidelijk maken waar deze vliegroutes zich wel of niet bevinden.

Activiteitenplan marterachtigen

Om vast te stellen of kleine marterachtigen aanwezig zijn in het plangebied, moet aanvullend onderzoek worden uitgevoerd. Dit onderzoek wordt uitgevoerd in de vorm van een Activiteitenplan. In het Activiteitenplan worden onder andere een habitattoets uitgevoerd en de alternatieven voor het project afgewogen. Daarnaast worden de noodzakelijke ecologische maatregelen en/of werkzaamheden beschreven. Ook worden de maatregelen uiteengezet die nodig zijn om nadelige effecten op beschermde soorten te mitigeren of te compenseren.

Nader onderzoek steenmarter

Er dient nader onderzoek plaats te vinden naar de aanwezigheid van de steenmarter binnen het plangebied, met name in het struweel en in delen van het politiegebouw behoort tot de mogelijke verblijfsgebieden. Derhalve dient er nader onderzoek uitgevoerd te worden naar steenmarters middels cameravallen en/of struikrovers.

7.2 Waterhuishouding

Om Entree-Zuid een toekomstbestendige woonwijk te maken, wordt er een waterhuishoudkundig plan worden opgesteld. Daarin wordt rekening gehouden met de peilhoogtes van de omliggende bebouwing, zodat zowel de waterafvoer als de drooglegging optimaal functioneren. Het plan bevat een zorgvuldig uitgewerkt peilenplan dat voldoende drooglegging waarborgt, zodat gebouwen en infrastructuur niet worden aangetast door wateroverlast. Hierbij wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie, waarbij stijgende neerslag en veranderende weersomstandigheden in de toekomst zijn meegenomen. Daarnaast zijn de eisen en richtlijnen van het waterschap (HDSR) en de gemeente Bunnik uitgangspunten om een goede waterhouding in het plan te behouden.

De urgentie van een goede waterhuishouding wordt onderkent. Dit wordt zoveel als mogelijk binnen de beschikbare ruimte in het plan en met inzet van nieuwe en bewezen technieken optimaal ingepast. Veel groen, voldoende waterberging, is daarbij belangrijk.



7.3 Geluid

Met name de N229, maar ook de Zeisterweg en Singel veroorzaken hoge geluidniveaus ter plaatse van het plangebied, zie ook de uitsnede van de indicatieve belastingen kaart hiernaast. De exacte geluidniveaus moeten vastgesteld worden middels akoestisch onderzoek.

Het plan moet aan de standaardwaarden en grenswaarden in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) worden getoetst. Uitgangspunt is het verkeer in de toekomstige situatie, waarbij ook rekening gehouden wordt met de infrastructurele aanpassingen ten behoeve van het plan Kersenweide en de daaruit voortvloeiende benodigde akoestische maatregelen. Hoogstwaarschijnlijk zijn (aanvullende) akoestische maatregelen noodzakelijk. Het ontwerp dient rekening te houden en de uitkomsten van het akoestisch onderzoek.

Aandachtspunt is de mogelijke cumulatie van geluid van warmtepompen en de ligging van de locatie in een aandachtsgebied stiltegebied (bron: provincie Utrecht).

College is voornemens om hogere waarden toe te staan dan de standaardwaarden, mits er wordt voldaan aan de wettelijke geluidwerende voorzieningen. Dit wordt nader afgestemd met de ODRU.



Geluidcontouren 2030 wegvverkeer volgens oude rekenmethodiek, nog te actualiseren in akoestisch onderzoek

7.4 Externe veiligheid

In het kader van het opstellen van het Omgevingsplan zal de externe veiligheid worden onderzocht. Dit onderzoek is van belang om te beoordelen of de aanwezigheid van risicobronnen, zoals nabijgelegen infrastructuur, industriële activiteiten of opslag van gevaarlijke stoffen, invloed kan hebben op de veiligheid van het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zullen worden gebruikt om te waarborgen dat er voldoende maatregelen worden genomen om de veiligheid van toekomstige bewoners en omwonenden te waarborgen en te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving.

De locatie ligt in een aandachtsgebied en de plaatsgebonden risicocontour. Op circa 50 meter is een gasleiding met brandaandachtsgebied gelegen. Er moet rekening worden gehouden met het groepsrisico en de plaatsgebonden risicocontour. Daarnaast ligt het plangebied direct naast de provinciale weg N229, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voordat realisatie van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk is binnen deze zones, is onderzoek en verantwoording noodzakelijk.

College is voornemens om medewerking te verlenen aan de voorgestelde bebouwing binnen de zoneringen van externe veiligheid met als uitgangspunt de VNG richtlijnen van een gemengd gebied. Na passende voorzieningen in overleg met de ODRU.



Bron: Risicokaart, Atlas leefomgeving

7.5 Bodemkwaliteit

Onlangs heeft er een bureauonderzoek plaatsgevonden en is het terrein bezocht vooruitlopend op het uit te voeren Verkennend bodemonderzoek. Hiernaast staan de eerste uitkomsten van het bureauonderzoek en het bezoek.

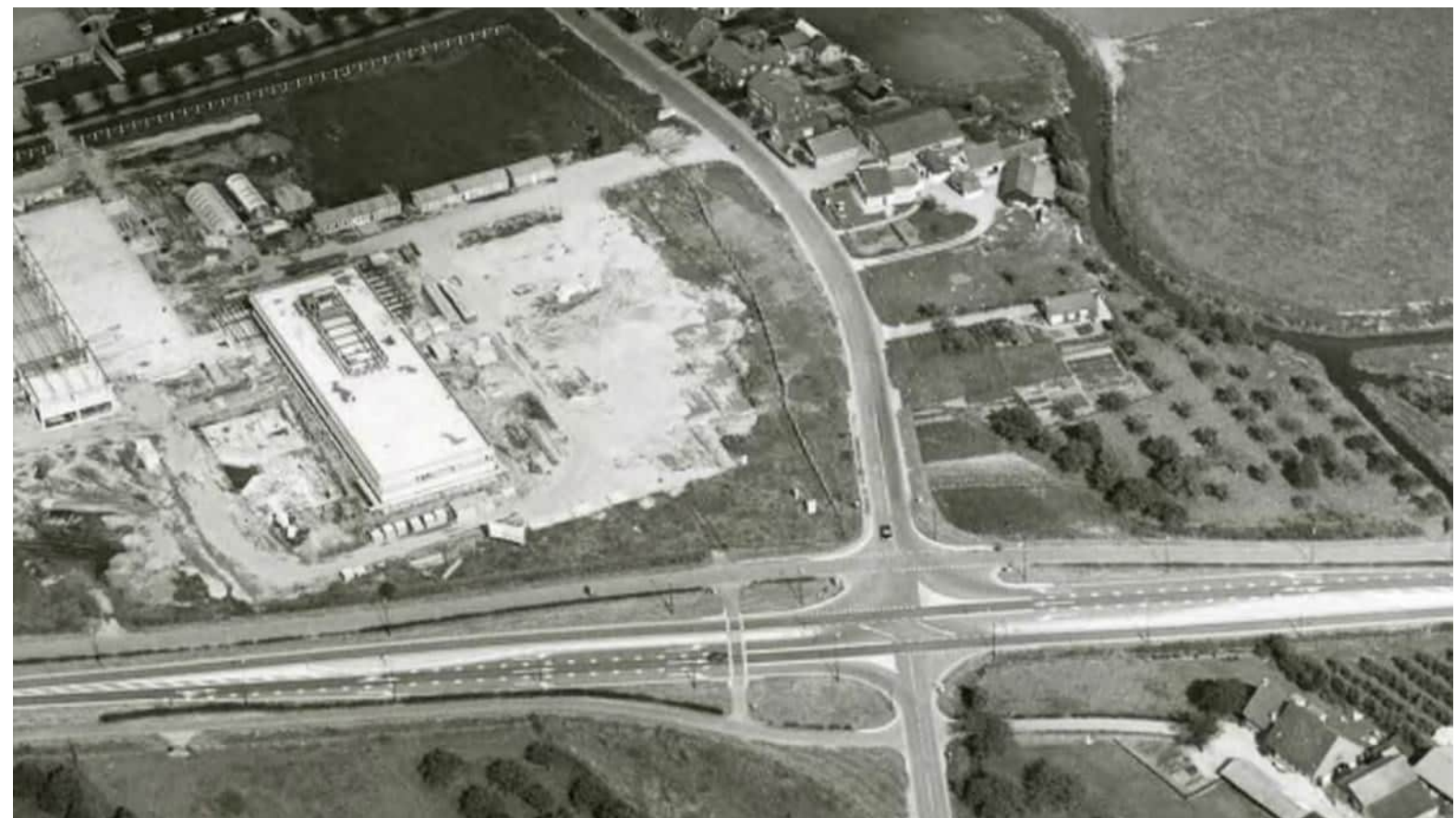
Het bodemgebruik wijzigt van 'kantoor' naar 'wonen', waardoor er andere eisen aan de bodemkwaliteit worden gesteld. De bodemkwaliteit dient geschikt te zijn voor het beoogde gebruik. Daarom wordt een milieuhygiënisch bodemonderzoek uitgevoerd voor het gehele perceel. Dit onderzoek houdt rekening met aanwezige slootdempingen en voormalige boomgaarden.

Het uitgangspunt is een gesloten grondbalans.

Resultaten bureau onderzoek bodemkwaliteit en locatiebezoek

Op basis van de eerste bevindingen (historie en locatiebezoek) zijnde volgende activiteiten waargenomen:

- Op de noordzijde van de locatie is een (kersen)boomgaard aanwezig geweest, tevens is hier een mogelijk gedempte sloot en demping/ ophoging aanwezig;
- Tijdens het locatiebezoek zijn op de locatie 2 bovengrondse opslagtanks voor dieselolie aanwezig. Deze zijn aangesloten/ aanwezig voor noodstroomaggregaten (NSA);
- Het overige terrein is vooralsnog onverdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging.



Luchtfoto uit 1972, KODAK kantoor in aanbouw

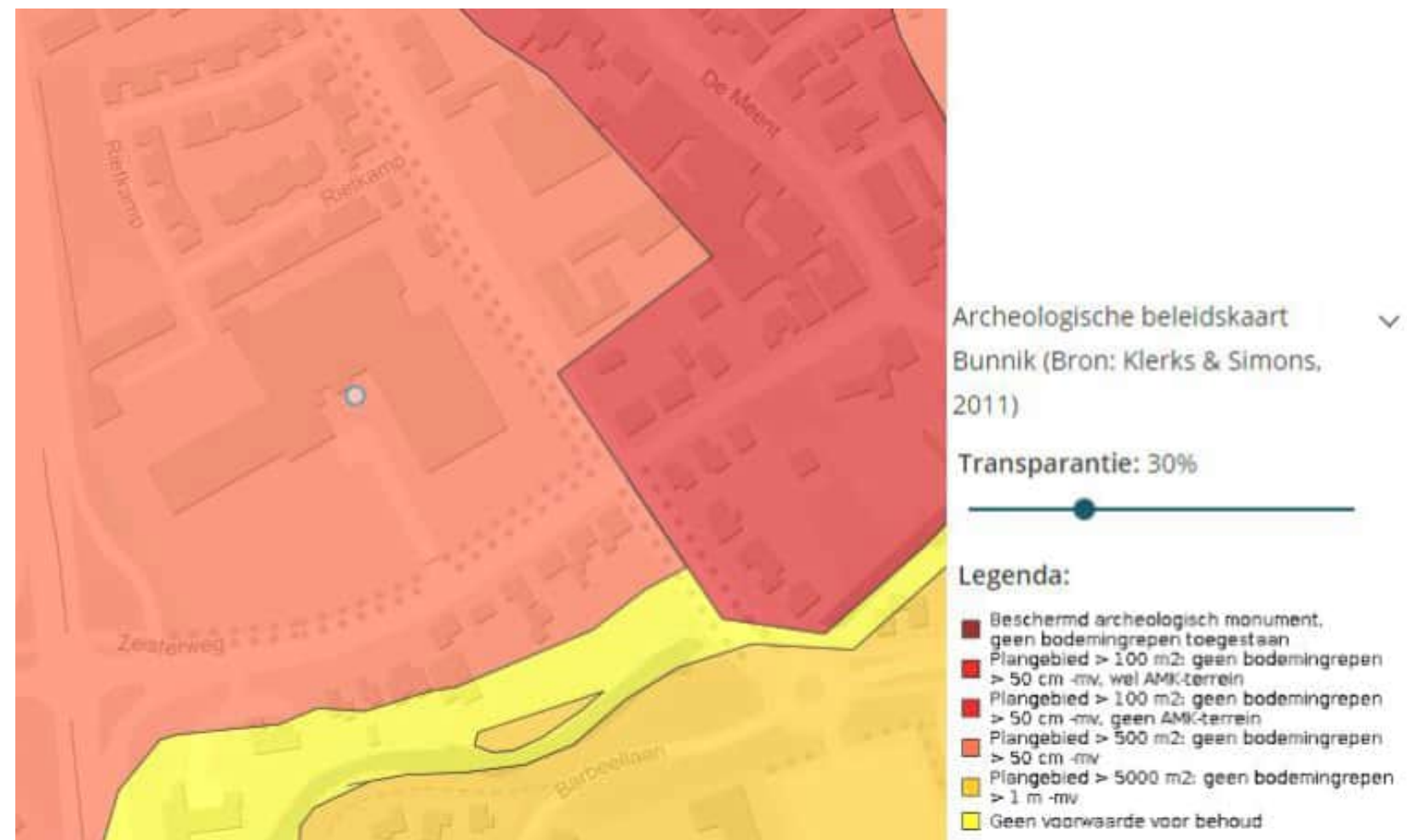
7.6 Archeologie

De locatie heeft een dubbelbestemming archeologie, waarde Archeologie-3.

Er staat bebouwing op het terrein, en het gehele terrein is verhard en dus geroerd. Voor de realisatie van dit plan is een nieuw Omgevingsplan nodig, omdat het huidige bestemmingsplan geen woningen toelaat.

Bij het opstellen van dit nieuwe ruimtelijke plan dient rekening gehouden te worden met het archeologiebeleid van Gemeente Bunnik, vastgelegd in een beleidsplan met kaart. Vanuit het verleden zijn er archeologische nederzittingsresten te verwachten, uit de periode late ijzertijd tot en met de vroege middeleeuwen. Tevens zijn er aanwijzingen dat er in de Romeinse tijd een weg door het plangebied heeft gelopen.

Om die reden wordt een archeologisch booronderzoek uitgevoerd om (1) te bepalen of de bodemopbouw vanaf het verwachte archeologisch niveau nog intact is en (2) wat de precieze landschappelijke ligging van het terrein op de stroomgordel was, oeverwal, (rest)geul of mogelijk ook komgebied. Na dit booronderzoek kan bepaald worden welke terreindelen eventueel in aanmerking komen voor karterend en waarderend vervolgonderzoek in de vorm van karterende boringen of zelfs direct middels proefsleuven.



Archeologische beleidskaart Bunnik (bron: Geoportaal ODRU)

7.7 Kabels en leidingen

Er is onderzoek uitgevoerd naar de kabels en leidingen in en om de locatie, waarbij een KLIC-melding is gedaan om een volledig overzicht te krijgen van de ondergrondse infrastructuur. Tijdens het onderzoek zijn er veel datakabels waargenomen, die momenteel in gebruik zijn. In een latere planfase zullen de aanwezige kabels en leidingen verwijderd of verplaatst worden in overleg met de betreffende nutspartijen.

Daarnaast zal worden onderzocht of de aanwezige telecommast kan worden geïntegreerd in het ontwerp van het hoogteaccent op de hoek van de Zeisterweg/Schoudermantel.



7.8 Beheer openbare ruimte

De initiatiefnemer werkt samen met de gemeente aan het ontwerp van de openbare ruimte. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de realisatie van de openbare ruimte en draagt het na oplevering over aan Gemeente Bunnik.

Vanaf de overdracht van de openbare ruimte is Gemeente Bunnik verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. De uitgangspunten voor het beheer worden afgestemd op de duurzaamheidsambities van het project. Dit betekent dat er aandacht is voor zaken zoals groenbeheer, het gebruik van milieuvriendelijke materialen en klimaatadaptieve maatregelen, om zo een duurzame, groene en toekomstbestendige openbare ruimte te waarborgen.

Bij het opstellen van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte, is de LIOR uitgangspunt. Daar waar wenselijk of noodzakelijk zal, na goedkeuring van de gemeente, gemotiveerd afgeweken kunnen worden van de LIOR.



7.9 Luchtkwaliteit

In de GGD-Richtlijn Luchtkwaliteit en Gezondheid wordt aanbevolen om nieuwe gevoelige bestemmingen, inclusief woningen, bij voorkeur niet te bouwen binnen:

- 25 meter van een drukke weg binnen de bebouwde kom;
- 50 meter van een drukke weg buiten de bebouwde kom.

Een drukke weg is een weg met meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal. De N229 is een drukke weg en daarom adviseert de ODRU om zoveel als mogelijk met bovenstaande afstanden rekening te houden.

Er volgt een toets aan de huidige en toekomstige luchtkwaliteit aan wettelijke grenswaarden en WHO-advieswaarden.

College is voornemens om medewerking te verlenen aan de voorgestelde bebouwing binnen voornoemde zonerings m.b.t. luchtkwaliteit. Na passende voorzieningen in overleg met de ODRU.



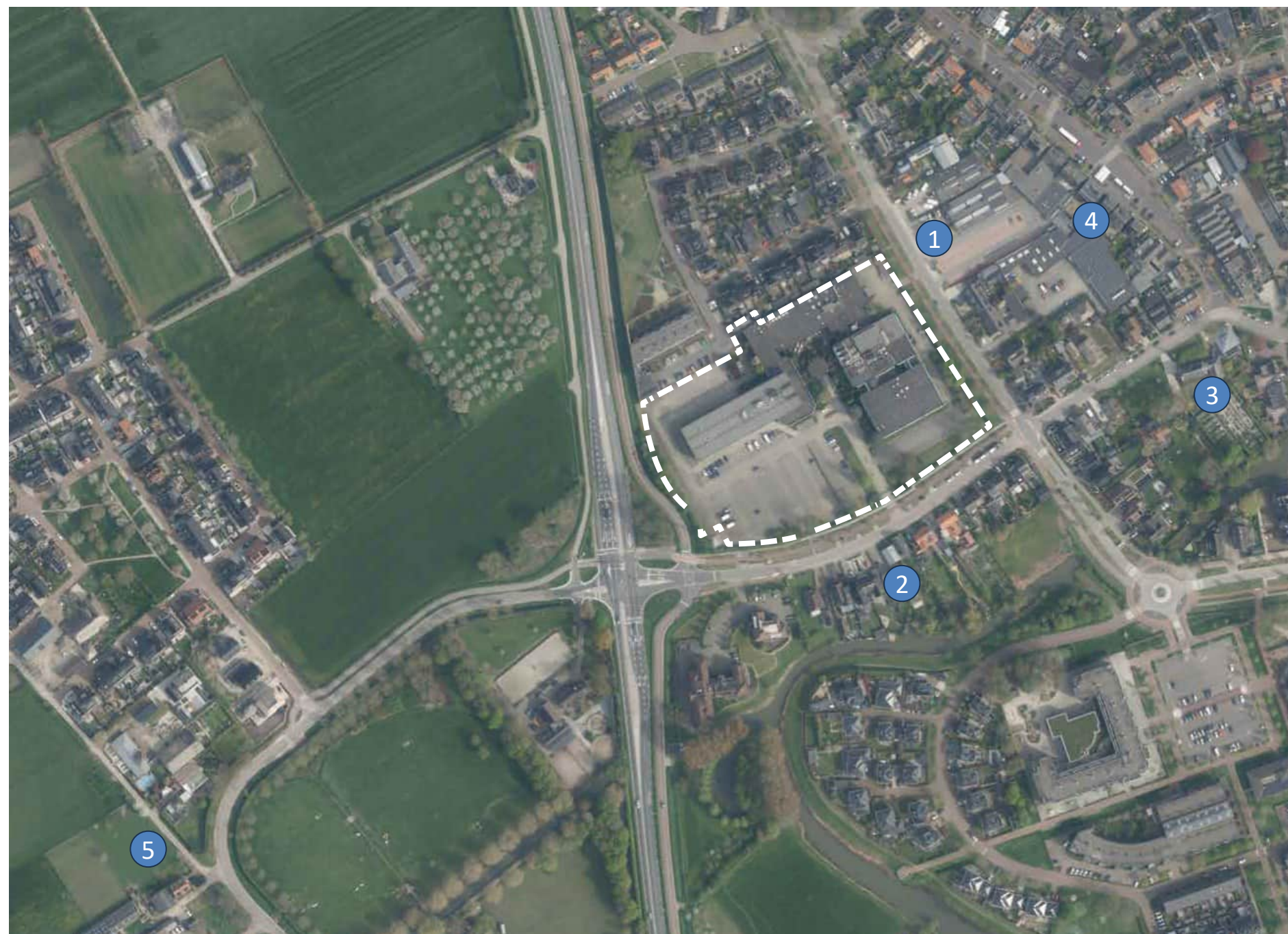
Luchtkwaliteitskaart (bron: Geoportaal ODRU)

7.10 Milieuzonering

Rondom het plangebied liggen verschillende activiteiten die nader beoordeeld en gemotiveerd moeten worden. Het gaat om:

1. Esso tankstation op ca. 32 meter afstand van het plangebied. Dit heeft de bestemming bedrijventerrein (cat. 1 of 2) en functieaanduidingen 'garage' en 'verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg'.
2. Bestemming gemengd ten zuiden van het plangebied op ca. 15 meter afstand van het plangebied met functieaanduiding 'detailhandel'.
3. Kerk en begraafplaats op ca. 100 meter afstand van het plangebied. Dit heeft de bestemming maatschappelijk.
4. Bestemming centrum ten oosten van het plangebied op ca. 96 meter afstand van het plangebied, waarbij detailhandel is toegestaan.
5. Bestemming agrarisch ten westen van het plangebied op ca. 41 meter afstand van het plangebied, waarbij een grondgebonden agrarische bedrijf is toegestaan en de functieaanduiding paardenhouderij op ca. 105 meter afstand van het plangebied is.

Er volgt een inventarisatie en beoordeling van het effect van omliggende activiteiten waarbij de VNG richtafstanden voor gemengd gebied worden gehanteerd.



8. Bijlagen

Bijlage 1: Definitief participatieverslag Entree-Zuid d.d. 18-9-2024

Bijlage 2: Notitie duurzaamheidsambities Entree-Zuid d.d. 16-9-2024

Bijlage 3: Verkenning mobiliteit Entree-Zuid Odijk d.d. 18-9-2024



Participatierapport

Definitief Participatieverslag Herontwikkeling Entree Zuid Odiijk

Versie 18 september 2024





Inhouds opgave



1. Inleiding	3
2. Publiciteit en communicatie	3
3. Opzet en deelname proces	4
4. Informatiepanelen	7
5. Deelname en reacties	9
6. Samenvatting resultaten	9
7. Bijlagen	9



1. Inleiding

Met het vertrek van het Politiediensten-centrum (PDC en voormalig Kodak-terrein) aan de Zeisterweg 1 te Odijk (eind 2026) ontstaat de mogelijkheid om voor de locatie een woonbestemming te onderzoeken. Van Wanrooij Projectontwikkeling heeft hiertoe het initiatief genomen, in samenwerking met de gemeente Bunnik.

De gemeente Bunnik heeft op 7 maart haar 'Visie op wonen 2024-2027' vastgesteld. Hierin geeft de gemeente aan dat ze binnen de gemeente 4.300 nieuwe woningen willen bouwen tot en met 2040. Dit zullen vooral betaalbare huur- en koopwoningen zijn die geschikt zijn voor jongeren en starters, maar ook passende woningen voor ouderen en zorggeschikte woningen. Deze visie zal bepalend zijn voor de herbestemming van Entree Zuid in Odijk.

De gemeente Bunnik en Van Wanrooij Projectontwikkeling onderzoeken gezamenlijk de herontwikkeling van deze locatie. Onderdeel van dit onderzoekstraject is een participatietraject waarbij Van Wanrooij in afstemming met de gemeente Bunnik belanghebbenden informeren en betrekken bij het plan. Van Wanrooij organiseerde hiervoor een participatietraject in aanloop naar de op te stellen Nota van Uitgangspunten.

Met behulp van verschillende communicatiemiddelen zijn geïnteresseerden geraadpleegd om hun mening achter te laten. Hierbij was ook ruimte voor persoonlijke wensen/voorkeuren/opmerkingen. Op basis van de uitkomsten en de feedback wordt gekeken hoe we dit kunnen verwerken in het definitief plan.

2. Publiciteit en communicatie

De communicatie over het initiatief en het bijbehorende participatietraject verliep via meerdere kanalen. Er zijn diverse communicatiemiddelen ingezet. Zo hebben we social media ingezet om jongeren te bereiken en te enthousiasmeren, een persbericht in de lokale media, een introductievideo met een vooraankondiging voor de eerste informatiebijeenkomst op 18 juni door wethouder Wonen Onno James en architect Bert van Breugel van INBO. Ook zijn er verschillende nieuwsberichten verspreid via onze digitale nieuwsbrieven. Voor alledrie de bijeenkomsten is er huis-aan-huis een uitnodiging verspreid onder de bewoners in een ruim gebied rondom de locatie. Voorafgaande aan de slotbijeenkomst op 10 september hebben we een tweede korte video verspreid waarin we de mensen uitnodigen te komen naar de bijeenkomst.

Het nieuws rondom de herontwikkeling is tijdens het participatieproces gepubliceerd op de projectwebsite www.odijkentree.nl. Op deze website zijn alle relevante nieuwsberichten te vinden zoals uitnodigingen voor bijeenkomsten, verslagen van bijeenkomsten en overige informatie die van belang is voor betrokkenen en geïnteresseerden.

De gemeente Bunnik heeft het nieuws en de verschillende berichten ook geplaatst op de gemeentelijke website en voor het initiatief is ook een projectpagina aangemaakt: [Odijk Entree Zuid \(PDC-locatie\) | Gemeente Bunnik](#). Daarnaast heeft de gemeente het nieuws gedeeld via social media en geplaatst op de gemeentepagina in BunniksNieuws.



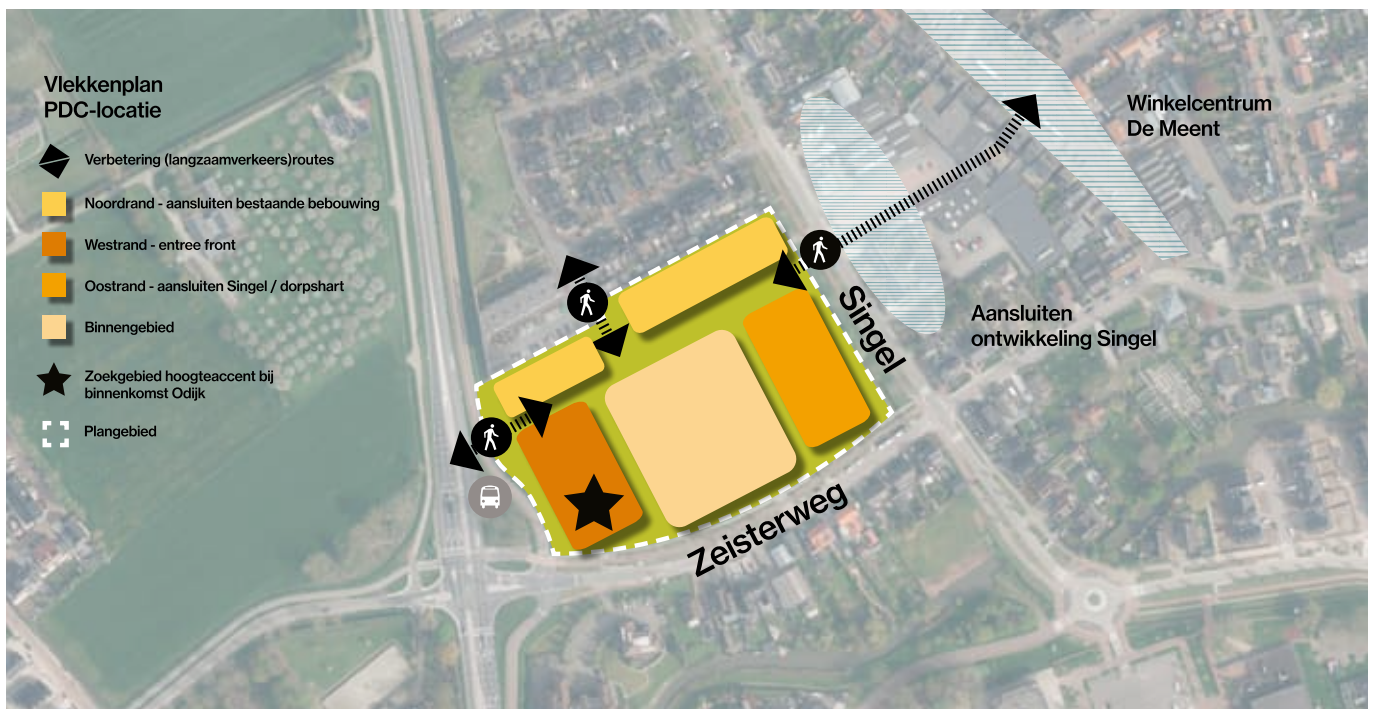
3. Opzet en deelname proces

Het proces bestond uit drie inloopbijeenkomsten waarbij we een aantal informatiepanelen toonden met verschillende onderwerpen, thema's en vragen. Aan de hand van deze thema's uit de gemeentelijke visie Wonen gingen mensen vanuit de gemeente, de ontwikkelaar, de architect INBO en de woningcorporatie Lekstede in gesprek met de bezoekers.

Daarnaast vroegen we via een online enquête bij de eerste en tweede bijeenkomst naar de mening van de mensen over een aantal onderwerpen. Dit kon tot een week na afloop van de bijeenkomst worden ingevuld. Tijdens de slotbijeenkomst keken we gezamenlijk terug op het doorlopen participatieproces. We presenteerden de verzamelde informatie en toonden de gevolgen voor het plan.

1E INLOOPBIJEENKOMST

Op dinsdag 18 juni 2024 vond op het gemeentehuis van Bunnik van 19:00 tot 21:00 uur de eerste inloopbijeenkomst plaats. Tijdens deze bijeenkomst lag de nadruk vooral op het verzamelen van informatie van de bezoekers. In de raadszaal was er een aantal hoeken ingericht met panelen waarop de verschillende onderwerpen (o.a. onze ambitie, investeren betaalbaar wonen, mobiliteit en parkeren, groen en openbare ruimte, duurzaamheid, leefbaar en vitaal) te zien waren. Aan de hand hiervan was er ook gelegenheid om in gesprek te gaan of vragen te stellen aan medewerkers van de gemeente Bunnik, Van Wanrooij en Woningcorporatie Lekstede. Op een groot scherm presenteerden we het eerste vlekkenplan van de PDC-locatie en deelden we informatie over de planning en het proces.



Het eerste vlekkenplan dat werd getoond tijdens de informatiebijeenkomst op dinsdag 18 juli 2024.

Verder vroegen we de bezoekers online een enquête in te vullen, dit kon tot een week na afloop van de bijeenkomst. De enquête is online 47 keer ingevuld. De reacties richtten zich voornamelijk op het woonprogramma en het parkeren, en minder op duurzaamheid.

Afbeeldingen van de getoonde panelen en de bijbehorende vragen zijn de volgende dag online gezet op de projectwebsite. Iedereen die zich heeft aangemeld voor de nieuwsbrief werd hierop geattendeerd.

2E INLOOPBIJENKOMST

Op dinsdag 9 juli was de opzet van de bijeenkomst vergelijkbaar met de eerste bijeenkomst. Ditmaal waren er meer uitwerkingen te zien, zoals sfeerbeelden en schetsontwerpen. De onderwerpen 'parkeren en verkeer', 'programma en woonvormen', 'betaalbaarheid en voorrang' en 'duurzaamheid' kwamen aan bod. Er waren wederom een aantal hoeken ingedeeld met panelen en de bezoekers vroegen we opnieuw online een enquête in te vullen, uiteraard met andere vragen ditmaal.

De enquête is online 48 keer ingevuld en meer dan de helft door mogelijk toekomstige bewoners. De reacties richtten zich vooral op de betaalbaarheid voor de juiste doelgroep, de behoefte aan levensloopbestendige woningen, er is minder interesse in beneden- en bovenwoningen (afgekort bebo-woning), het belang van voldoende groen en er is beperkte behoefte aan het gebruik van deelmobiliteit. Daarnaast hebben we positieve reacties mogen ontvangen over de verkeersontsluitingen, positionering van de hoogbouw, de aansluiting op de omliggende bebouwing en het beoogde aantal woningen, wat ons vertrouwen geeft in de verdere planuitwerking.



De ontwikkelaar in gesprek met bezoekers over het schetsontwerp tijdens de informatiebijeenkomst op dinsdag 9 juli 2024.

SLOTBIJEENKOMST

Tijdens de bijeenkomst **op 10 september** blikten we gezamenlijk terug op het participatieproces. Via diverse informatiepanelen en een presentatiescherm deelden we sfeerimpressies en beelden van het aangepaste ontwerp. De panelen behandelden onderwerpen zoals 'parkeren en verkeer', 'programma en woonvormen', 'betaalbaarheid en voorrang'. Op basis hiervan gingen Van Wanrooij, Architect INBO en de gemeente Bunnik in gesprek met de circa 75 aanwezigen. Deze keer was er geen online enquête. Sommige bezoekers waren er voor de derde keer bij, terwijl anderen voor de eerste keer deelnamen. Er waren ook enkele raadsleden aanwezig. Over het algemeen waren de aanwezigen positief over de aanpassingen en gaven ze ons nog enkele waardevolle tips (zoals de beoogde architectuur en diverse woonwensen) mee voor de verdere uitwerking van het plan. Dit geeft ons het vertrouwen om het plan verder vorm te geven.



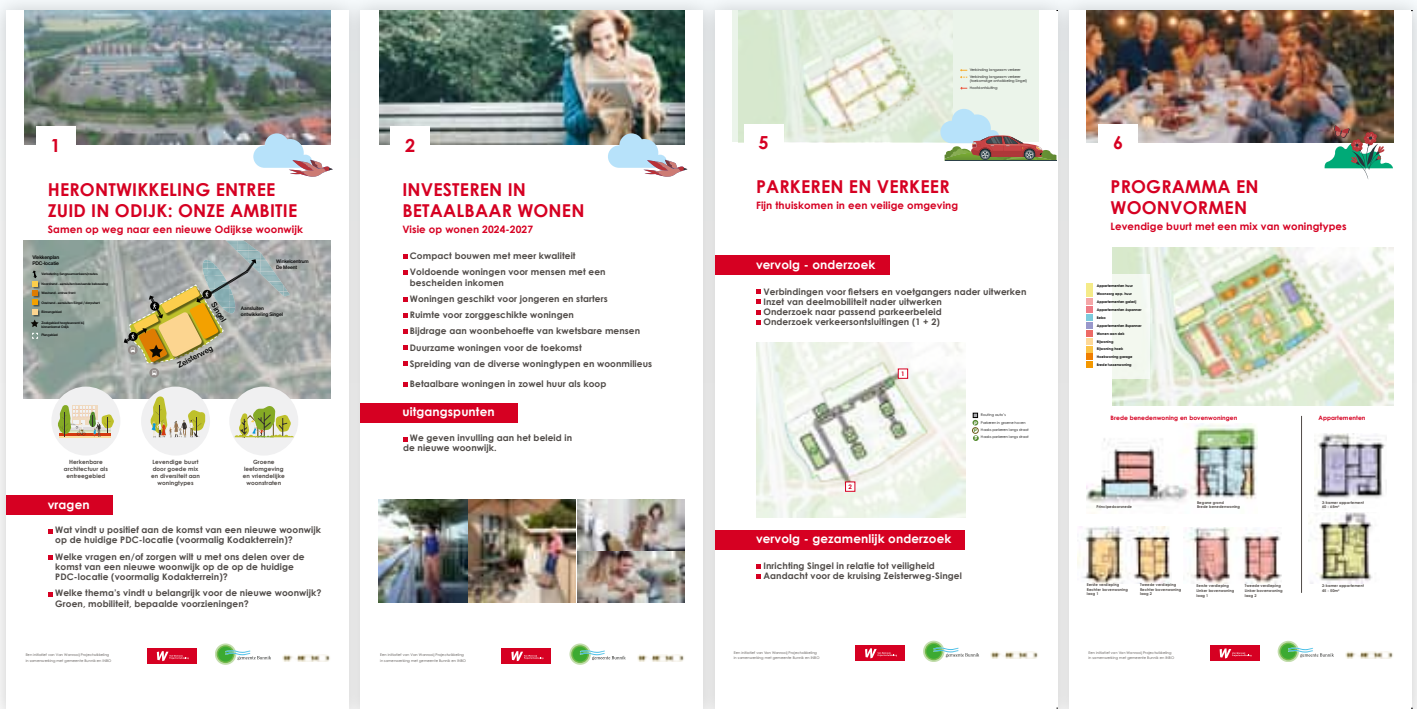
Het aangepaste schetsontwerp dat werd gepresenteerd tijdens de slotbijeenkomst op dinsdag 10 september 2024.



Er was veel belangstelling tijdens de slotbijeenkomst waar we de bezoekers een inkijk gaven in de volgende stappen van onze plannen.

4. Informatiepanelen

Hieronder staat een aantal van de informatiepanelen die wij presenteerden tijdens de verschillende informatiebijeenkomsten op 18 juni, 9 juli en 10 september 2024. Daarnaast zijn hier enkele reacties te zien die naar aanleiding van de gepresenteerde informatiepanelen zijn ontvangen. De informatiepanelen staan ook op de projectwebsite. Zo konden aanwezigen van de avonden en mensen die verhinderd waren, de informatiepanelen altijd bekijken.



"Minder 'gevelmuur' (Zeisterweg) is gewenst."

"Meer groen voor ontmoetingen."

"Betaalbare woningen voor starters."

"Voorrang voor inwoners
Gemeente Bunnik bij toewijzing
betaalbare koopwoningen."

"Diversiteit in woningaanbod."

"Meer aandacht voor overzichtelijk kruispunt."

"Meer informatie over parkeren."





Van schets naar ontwerp



4a

SCHETSONTWERP ENTREE ZUID Eerste sfeerimpressies

Schetsimpressie, circa 240 woningen



Aan de bovenstaande sfeerimpressie kunnen geen rechten worden ontleend.

vragen

- Wat vindt u positief aan de getoonde sfeerimpressies van Entree Zuid in Odijk?
- Welke suggesties en/of ideeën heeft u om Entree Zuid in Odijk beter te maken?

Een initiatief van Van Wanrooij Projectontwikkeling in samenwerking met gemeente Bunnik en INBO



4a

AANGEPAST ONTWERP Sfeerimpressies

Schetsimpressie, circa 230 woningen



Aan de bovenstaande sfeerimpressie kunnen geen rechten worden ontleend.

aanpassingen

- Meer ruimte voor groen
- Circa 10 woningen minder
- Zeisterweg: woningblokken en groen wisselen elkaar af
- Appartementen in plaats van bebo's aan de Singel
- Telecommas't meenemen in ontwerp hoogbouwaccent
- Routes voor fietsers en voetgangers naar Schoudermantel en Rietkamp

Een initiatief van Van Wanrooij Projectontwikkeling in samenwerking met gemeente Bunnik en INBO



Schetsontwerp zoals gepresenteerd op het informatiepaneel van 9 juli 2024.

Aangepast schetsontwerp zoals gepresenteerd op het informatiepaneel van 10 september 2024.



5. Deelname en reacties

Voor de inloopbijeenkomsten was er een behoorlijke belangstelling. De eerste bijeenkomst op 18 juni werd bijgewoond door ruim 100 bezoekers, waarbij er ongeveer 47 reactieformulieren online werden ingevuld. Bij de tweede bijeenkomst op 9 juli waren er circa 50 mensen aanwezig. Er waren veel bezoekers die er de eerste bijeenkomst niet bij waren. Er werden ditmaal 48 reactieformulieren online ingevuld. De bezoekers gaven vooral aan het prettig te vinden dat er meer duidelijk is. De slotbijeenkomst op 10 september werd bezocht door circa 75 bezoekers waaronder ook een aantal raadsleden.

Te oordelen naar de reactieformulieren van de online enquêtes was een grote meerderheid mogelijk toekomstige bewoner en/of uitsluitend omwonende. De andere bezoekers waren ofwel woningzoekende, ofwel woningzoekende én omwonende. Er waren ook omwonenden die deels kwamen voor de woonwens van hun kinderen.

U bent geïnteresseerd in het plan in Odijk als:	■ Mogelijk toekomstige bewoner. (60.4%) ■ Inwoner van Odijk (20.8%) ■ Direct omwonende (10.4%) ■ Ik ben op een andere manier geïnteresseerd (6.2%) ■ Anders (2.1%).
---	---

6. Samenvatting resultaten

Tijdens de eerste bijeenkomst reageerden de meeste omwonenden en woningzoekenden positief op de mogelijke komst van een nieuwe woonbuurt. Er is een grote behoefte aan doorstroming, en veel mensen gaven aan op zoek te zijn naar een starter- of seniorenwoning. Het vertrek van het huidige politiedienstencentrum (PDC-locatie) werd door bijna alle bezoekers als positief ervaren.

De wens voor een fijne woonplek met een dorpse sfeer en uitstraling kwam duidelijk naar voren. Daarnaast werd nadrukkelijk gevraagd om voldoende groen in de plannen en een veilige wijk met aandacht voor parkeren en verkeersveiligheid. Er is ook veel vraag naar levensloopbestendige woningen, zoals appartementen of beneden- en bovenwoningen (bebo-woningen). Een beperkt aantal aanwezigen stond open voor het gebruik van deelmobiliteit als mogelijke oplossing voor de parkeer- en verkeersproblematiek. Positieve reacties werden ontvangen over de verkeersontsluitingen, de positionering van de hoogbouw, de aansluiting op de omliggende bebouwing, en het beoogde aantal van circa 230 woningen. Dit geeft ons vertrouwen voor de verdere planuitwerking.

7. Bijlagen

- A. Participatieverslag - informatiebijeenkomst 18 juni
- B. Participatieverslag - informatiebijeenkomst 9 juli



Verslag

Dinsdag 18 juni 2024 | Inloopbijeenkomst 1 Entree Zuid Odijk: **Meedenken over Entree Zuid in Odijk**

Op dinsdag 18 juni 2024 vond de eerste inloopbijeenkomst op het gemeentehuis van Bunnik plaats over de mogelijke woningbouw op de locatie waar nu het huidige Politiedienstencentrum (PDC en het voormalige Kodak-terrein) aan de Zeisterweg 1 in Odijk is gevestigd. Deze bijeenkomst was voornamelijk georganiseerd om mensen te informeren en hen te laten meedenken over het plangebied. Er waren ruim 100 bezoekers -zowel jong als oud-, onder wie een aantal omwonenden en ook (jongere) woningzoekenden. De bezoekers hadden de mogelijkheid om met de initiatiefnemer ontwikkelaar Van Wanrooij Projectontwikkeling, de architect INBO, de woningcorporatie Lekstede en de gemeente Bunnik te spreken en vragen te stellen. Daarnaast was er een aantal hoeken ingericht met panelen waarop verschillende onderwerpen, thema's en vragen te zien waren. Aan de hand van deze thema's uit de gemeentelijke visie Wonen gingen we in gesprek. Ook vroegen we de mensen om hun vragen/zorgen/wensen via post-its achter te laten op een paneel. Daarnaast verzochten we de bezoekers om online een enquête in te vullen. Met behulp van een notitieformulier kregen bezoekers de mogelijkheid om hun mening achter te laten via een online enquête. De enquête is online 47 keer ingevuld. De reacties richtten zich voornamelijk op het woonprogramma en het parkeren, en minder op duurzaamheid. Tijdens de bijeenkomst was er een open sfeer waarbij veel ruimte was om met elkaar in gesprek te gaan.



Uit de opgehaalde reacties kan het volgende worden geconcludeerd:

- Woningen zijn zeer welkom
- Aandacht voor starters - en seniorenwoningen
- Aandacht voor verkeersontsluiting en veiligheid
- Aandacht voor parkeren en groen in openbare ruimte
- Het moet een fijne plek zijn om te wonen, met een dorpse sfeer

De volgende inloopbijeenkomst vindt plaats op dinsdag 9 juli.



Hieronder per vraag de belangrijkste punten samengevat:

Vraag	Antwoorden
Wat vind je positief aan de komst van een nieuwe woonwijk op het huidige Politiedienstencentrum, afgekort PDC-locatie (voormalig Kodakterrein)?	■ Meer (betaalbare) woningen voor iedereen ■ Behoeftte aan diverse type woningen (starters, senioren) ■ Mooie locatie en verbetering voor dorp
Welke vragen en/of zorgen wil je met ons delen over de komst van een nieuwe woonwijk op huidige PDC-locatie (voormalig Kodakterrein)?	Zorgen ■ Verkeersontsluiting (veiligheid, bereikbaarheid) ■ Veiligheid knooppunt de Singel ■ Aansluiting direct aangrenzende bebouwing ■ De hoogte van de hoogbouw Vragen ■ Voorrang gemeente Bunnik/Odijk? ■ Betaalbaarheid voor iedereen? ■ Hoe wordt parkeren geregeld?
Welk van onderstaande thema's vind je belangrijk in de openbare ruimte?	Op volgorde: ■ Voldoende parkeergelegenheid (70,2%) ■ Kindvriendelijke en veilige looproutes (61,9%) ■ Ruimte voor spelen voor kinderen (59,6%) ■ Ruimte voor ontmoeting en contact pleintjes (48,9%)
Wat wil je meegeven op het gebied van openbare ruimte?	■ Voldoende ruimte voor groen ■ Dorpse sfeer en uitstraling ■ Veilige en fijne plek
Welke van onderstaande thema's vind je belangrijk in het kader van mobiliteit en parkeren?	Op volgorde: ■ Voetgangers- en fietsvoorzieningen (63,8%) ■ Parkeergelegenheid voor de deur (61,7%) ■ Autoluwe woonwijk (minder autoverkeer) (36,2%) ■ Gezamenlijke parkeergelegenheid in de nabijheid van de woning, zodat er meer gelegenheid over blijft voor groen bij de woning (40,4%) ■ Ruimte voor deelmobiliteit (deelauto's) (21,3%)
Wat wil je meegeven op het gebied van mobiliteit en parkeren?	■ Voldoende parkeergelegenheid ■ Veiligheid (fietsen en voetgangers)
Hoe belangrijk vind je het dat er veel ruimte komt voor groen in de openbare ruimte?	■ Heel belangrijk (46,8%) ■ Belangrijk (19,1%) ■ Neutraal (23,4%) ■ Redelijk belangrijk (8,5%) ■ Niet belangrijk (2,1%)



Vraag	Antwoorden
Wat wil je meegeven op het gebied van groen in de openbare ruimte?	■ Voldoende ruimte voor kinderen ■ Onderhoudsvriendelijke i.v.m leefbaarheid ■ Niet al te hoge bomen ■ Groene wandel- en fietsverbindingen
Heb je ideeën voor natuurvriendelijke maatregelen/voorzieningen?	■ Hergebruik regenwater ■ Voorzieningen flora en fauna
Hoe belangrijk vind je een mix in woningaanbod voor verschillende doelgroepen zoals gezinnen, starters en senioren?	■ Heel belangrijk (42,6%) ■ Belangrijk (29,8%) ■ Neutraal (23,4%) ■ Redelijk belangrijk (4,3%) ■ Niet belangrijk (0%)
We denken aan andere woonvormen. Wat voor woningen zouden dit volgens jou moeten zijn?	■ Seniorenwoningen ■ Starterswoningen ■ Gelijkvloerse woningen (appartementen) ■ Zorggeschikte woningen ■ Gezamenlijk wonen (zorg voor elkaar) ■ Consument gericht bouwen ■ Goede mix (betaalbaar, duurder segment)
Wat wil je verder nog meegeven over Entree Odijk?	■ Voorrangsregeling (gemeente Bunnik) ■ Dorps karakter en uitstraling ■ Aansluiting op de omliggende bebouwing/omgeving
Je bent geïnteresseerd in het plan in Odijk als:	■ Inwoner (68,1%) ■ Mogelijk toekomstige bewoner (48,9%) ■ Direct omwonende (42,6%) ■ Ik ben op een andere manier geïnteresseerd (10,6%) ■ Anders (12,8%)
Wat is de leeftijdscategorie waartoe je behoort?	■ 36-65 jaar = 48,9% ■ 26-35 jaar = 23,4% ■ > 65 jaar = 23,4% ■ 18-25 jaar = 4,3% ■ < 18 = 0%
Naar welke nieuwbouwwoning gaat jouw voorkeur uit:	■ Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezinswoning) (40,4%) ■ Geen van bovenstaande (42,6%) ■ Ik ben op zoek naar een koopwoning (appartement) (31,9%) ■ Ik ben op zoek naar een huurwoning (eengezinswoning) (19,1%) ■ Ik ben op zoek naar een huurwoning (appartement) (17%)

Vragenlijst bijeenkomst 18 juni

Wat vind je positief aan de komst van een nieuwe woonwijk op het huidige Politiedienstencentrum, afgekort PDC-locatie (voormalig Kodakterrein)?	Welke vragen en/of zorgen wil je met ons delen over de komst van een nieuwe woonwijk op huidige PDC-locatie (voormalig Kodakterrein)?
Bijdrage aan de oplossing van het tekort aan woningen en het terugdringen van zakelijke activiteiten uit een dorpskern.	Vooral de beperking van overlast naar bestaande bewoners.
Goed, er is een woning te kort. Belangrijk is wel dat het dorp die extra mensen aan qua infrastructuur en voorzieningen.	Ik ben bang dat het verkeer volledig vastloopt.
dat er meer voorzieningen in gemeente Bunnik kunnen komen, bijvoorbeeld een zwembad. Ook top dat meer mensen een huis kunnen kopen, waaronder ouderen.	er verdwijnt veel werkgelegenheid uit Odijk, niet alleen van de politie, maar ook van lokale toeleveranciers en de markt. hopelijk weet Odijk snel werkgevers aan te trekken en lukt het ook om zeer dichtbij, dus op dit stuk grond, werkgelegenheid en voorzieningen te creëren zonder dat er een auto nodig is.
Aan de goede kant van provincialeweg	Te veel woningen op t oppervlak of hoogbouw
Mooie herontwikkeling van een oud gebouw met vooral veel parkeerterrein	Verkeer en bijbehorende geluidshinder en vervuiling. N229 is nu al een drama
Belangrijk dat er betaalbare woningen komen voor alle leeftijdsgroepen. Jammer voor de term "Nieuwe woonwijk" Dit schept weer afstand, "uitbreiding Odijk" lijkt mij veel vriendelijker en aardiger voor de nieuwkomers. Het oude Odijk straalt weinig of geen enthousiasme uit naar nieuwkomers.	Appartementen tot 5 woonlagen lijkt mij acceptabel.
Prima	Te hoog gebouw
Diverse woningen, mooie ontwikkeling van het gebied	Zorg: er is sprake van een hoge bebouwing op de hoek Zeisterweg/Provinciale weg. Ik vind dat geen goed idee, omdat dat het uitzicht is vanuit onze wijk het Burgje en omdat dat het eerste is wat mensen zien als ze Odijk binnenkomen vanaf de provinciale weg. Fijn als hier rekening mee gehouden wordt
Bijdrage van de gemeente aan het woningtekort, nuttig gebruik van een terrein.	Odijk is nu een charmant, rustig en groen dorp. Hoe wordt, samen met komst Kersenweide voorkomen dat het een sfeerloos vinex dorp wordt met onvoldoende voorzieningen? En hoe wordt de toegang zowel met auto als de fiets gewaarborgd? Teveel verkeersdruk? N229 die het dorp nog steeds zal scheiden en alleen maar drukker wordt met slechtere doorstroom ook richting onze buren in Werkhoven en verder.
Creëren van een groenere leefomgeving, verbetering van de route naar de bushalte op Odijk Zuid. Meer woningbouw dat inspeelt op het huidige woningtekort.	Aangezien wij direct aan de muur van de PDC-locatie wonen, en de muur onze schutting is, zijn wij bang voor schade tijdens het slopen. Ook voorzien wij een lange periode van (geluids-)overlast. Wij hebben nu helemaal geen inkijk (veel privacy), echter komen er straks woningen achter ons die een verlaagd gevoel van privacy zullen geven. De komst van een nieuwe woonwijk zal ook voor meer parkeerproblemen zorgen, waar nu al tegenaan wordt gelopen. We hopen dat de brandgang ook doorgetrokken wordt, zodat er aan beide kanten (singel en rietskamp) een doorgang is. Daarnaast is het net nu overbelast, iets waar wij als zonnepaneel eigenaar een nadeel aan ondervinden. Wordt met de aanleg van de nieuwe wijk hier rekening mee gehouden?
Woningen passen beter in het centrum van het dorp dan een groot kantoor	Ik vind het een grote gemiste kans van de gemeente dat de ruimte die ontstaat door het vertrek van de politie niet deels gebruikt wordt voor een goede verbinding tussen het oude dorp en Kersenweide
Meer huizen in odijk	Of ik eindelijk me eigen plekje in Odijk kan krijgen
Er is een tekort aan betaalbare woningen voor starters en senioren in Odijk, meer betaalbare huizen zijn wenselijk om ook een goede doorstroming te krijgen. In Utrecht zijn genoeg kantoren.	De enige zorg is de telefoorzendmast ligt deze dan niet te dicht op de woningen. Ivm gevaarlijke straling. En is er minimaal 25 Meter tussen de weg en de woningen?
Dat er vooral betaalbare huur- en koopwoningen komen die geschikt zijn voor jongeren en starters. En dat er voldoende midden woningen komen	Mijn zorgen zijn dat er weer teveel dure woningen worden gebouwd, terwijl de behoefte van midden huur woningen groot is. Sociale huurwoningen zijn mooi maar als tweeverdieners verdienen je snel te veel. En voor koopwoningen snel te weinig.
Fijn dat er nieuwe woonruimte komt. Ik hoop voor jong en oud.	Graag met voorrang voor mensen uit de gemeente Bunnik.
Ja als op de woningen huidige dorps bewoners voorrang krijgen wel	Meer gezinswoningen nodig met 3 slaapkamers
Hopelijk komen er wat ruime gezinswoning met minimaal 3 slaapkamers dat zou heel erg positief zijn	Ik hoop dat mensen uit het dorp zelf een keer voorrang krijgen
Meer woningen in Odijk	Geen
Nieuwe woningen	Genoeg voorzieningen? Dokter etc
Mooi idee om daar een woonwijk te realiseren. Maar hebben jullie ook gedacht aan nog meer toenames van verkeer en lawaai op de N229?	Wij maken ons zorgen over nog meer toename van verkeer op de N229, ook als straks de wijk Kersenweide gerealiseerd gaat worden.
Woningen is dringend behoefte aan in deze regio	graag verschillende typen woningen voor alle doelgroepen
Mooie locatie om te wonen, vooral met de mogelijkheden om snel op verschillende wegen te komen.	Hoop dat er wel diversiteit komt in de woningen en bewoners
Mooie locatie	Geen
Goede ontwikkeling. Ideale plek voor ouderen	De drukte in het dorp en de veiligheid op de wegen. Het is het oude Kodak terrein is de grond niet verontreinigd?
Het aanzicht zal mooier worden en fijn dat er woningen komen voor starters zodat onze kinderen ook in odijk kunnen blijven wonen als ze dit willen	Wij wonen naast/achter het gebouw. Ik maak mij zorgen over wat er direct achter onze tuin komt
Woningen voor Bunnikse woningzoekenden; doorstroming naar kleiner wonen; kortom, behoeftevoorziening	Bouwen naar behoefte = betaalbaar voor 1- en 2 persoons huishouders. Bouw vooral betaalbaar ipv luxe
Dicht in de buurt van het centrum, winkels, bushalte, gezondheidscentrum	appartementen van minimaal 55 m2 , woon- slaapkamer en een kleine berging/ hobbyruimte.
kans om voor starters en ouderen iets anders te bouwen	niet te vol plannen, let ook op meer verkeer
Een mooie locatie waaraan behoefte is in onze mooie gemeente voor bepaalde doelgroepen, o.a. seniorenwoningen. Veilig wonen met privacy en tegelijkertijd alle voordelen van samenwonen (bijvoorbeeld hofjes voor senioren).	Hoe denkt men over het invullen van de parkeerbehoeften. De wijk mag niet ten koste gaan van het parkeerprobleem in het algemeen, denk aan de leefomgeving en de vriendelijke woonstraten.
Kans op een mooie verbetering van het dorp. PDC terrein is best leuk	Wij hebben zorgen omtrent de ontsluiting van de wijk in relatie tot de drukte op de Zeisterweg, de hoogte van de hoogbouw, de mate van groen in met name het middengedeelte, de veiligheid op straat en fietspad, parkeergelegenheid
Extra woningen..hopelijk veel voor starters en ouderen die graag kleiner willen wonen	Goedkopere woningen en mooi rijtjes huizen
Mooi dat het gebied her ontwikkeld wordt.	De hele infrastructuur in Odijk. Vooral de de kruising Singel Zeisterweg. Maar ook de drukte op de singel zelf. Hopelijk worden de woning geen hoogbouw maar allemaal laagbouw. Daarnaast is ook parkeren een grote zorg. Waar ook veel zorg hoe er gebouwd wordt. Niet dat de omliggende huizen schade krijgen.
Als huisbezitter liggend aan het Kodakterrein zien wij kansen in het verbeteren van leefbaarheid (o.a. mobiliteit per voet / fiets), voorzieningen in de openbare ruimte (speeltuin voor kinderen) alsook een groene leefomgeving.	Als aanliggende bewoner weten wij wat wij aan de huidige gebruiker van het Kodakterrein hebben. Herontwikkeling biedt naast positiviteit ook risico's en beperkingen met zich mee: > Hoe wordt overlast tijdens het proces tot aan realisatie van nieuwe woonwijk aantoonbaar beperkt? > Hoe wordt het risico van verlaagd privacy-gevoel (o.a. inkijk) verlaagd door bv. groenvoorzieningen? > Hoe wordt er rekening gehouden met de stroom aan weggebruikers (lopend, fietsers, auto's) binnen de bestaande & nieuwe woonwijk en de omliggende omgeving? (bv. geen stoep aan 1 zijde van terrein) Mede gezien de hoge dichtheid, bestaande parkeerproblemen in aanliggende woonwijk en momenteel rustige karakter.
Diversiteit in een bestaande dorpsomgeving	Wij hebben geen zorgen, wij komen van "buiten". Wij zijn op zoek naar een betaalbaar appartement, al dan niet in een ouderencolplex
Het is een prachtige inbreidings-locatie. Kansen voor jongeren en senioren, zodat de woningmarkt in Odijk in beweging komt/blijft	Wat doet het met parkeerdruk? Hoe wordt het financieel haalbaar zonder teveel (of te hoge) hoogbouw? Wordt er rekening gehouden met toekomstige ontwikkeling van Odijk-west, de N229 en de bedrijven langs de Singel (verplaatsen pompstation bijvoorbeeld)?
Fijn dat er nieuwe woonplekken komen voor oa jongeren, starters en senioren	Ik hoop dat er een voorangsregeling gaat gelden voor de inwoners van Odijk
Dat er gebouwd gaat worden in het dorp, de huidige bestemming voegt niets toe aan het dorp Odijk.	De parkeergelegenheid van de woningen en het verkeer er omheen. En dat er deze keer voldoende woningen voor Odijkers gebouwd worden
Goed dat er een kans komt voor starters om een huis te kopen.	Ik woon zelf aan de Rietkamp en ik zou niet vanuit mijn achtertuin(de nu grenst aan de wand van het kodak) dan ineens tegen een appartementencomplex aan willen kijken. Ik zou graag zien dat achtertuin aan achtertuin komt te grenzen zodat we onze privacy behouden.
Nieuwe woningen	.
Meer woningen voor starters en ouderen, daarom betere doorstroom voor gezinnen in bestaande woningen in Odijk	Ik hoop op betaalbare koopwoningen.Nieuwbouw in Odijk is voornamelijk dure/ grote woningen.
Top mooi centraal in het dorp	Dat het betaalbare woningen zijn/worden voor starters
Dat er hopelijk eindelijk. Etaalbare woningen verschijnen in onze gemeente	Ik hoop dat bewoners van de gemeente voorrang krijgen tot de nieuwe woning die hier komen
Gelijk vloers	Niet te vol
Goed idee maar maak er dan een odijkse wijk van ervoor Odijkers	Ik maak mij daar geen zorgen over
Dat er voor zowel ouderen als jongeren gebouwd gaat worden	Betaalbare koop of huurwoningen
Dat de bedrijven weggaan	Geen hoogbouw
Dat het rustig woongebied wordt.	Dat het een beetje ruim opgezet wordt, het laagbouw is met voldoende parkeergelegenheid.

Vragenlijst bijeenkomst 18 juni

Openbare ruimte: Ruimte voor ontmoeting en contact pleintjes	Openbare ruimte: Kindvriendelijke en veilige looproutes	Openbare ruimte: Ruimte voor spelen voor kinderen	Openbare ruimte: Voldoende parkeergelegenheid	Openbare ruimte: Overige	Wat wil je meegeven op het gebied van openbare ruimte?
	Kindvriendelijke en veilige looproutes	Ruimte voor spelen voor kinderen	Voldoende parkeergelegenheid	Slimme integratie met huidige verkeersstromen, waarbij veiligheid van vooral kwetsbaren (ouderen en -schoolgaande-kinderen) voorop moet staan.	Houd rekening met de toekomst. Oftewel, de elektrificatie van het wagenpark gaat straks hard en daarvoor zou feitelijk misschien 80% van de parkeerplaatsen een laadvoorziening moeten hebben. Waarschijnlijk moet de ontwikkelaar om bedrijfseconomische redenen veel woningen op een relatief klein oppervlakte moeten plannen. Weinig ruimte voor vergroening van de wijk dus. Denk aan verticale vergroening: prachtige voorbeelden gezien in Utrecht en Milaan. Kan dat ook op een "dorpse" schaal? Grote zorgen over parkeeroverlast naar de aangelegen wijken. Mensen laten zich
	Kindvriendelijke en veilige looproutes	Ruimte voor spelen voor kinderen	Voldoende parkeergelegenheid	Goede infrastructuur	De bouwstijl moet passen bij Odijk. Geen hip kitscherige bouw, maar een bouwstijl met veel groen.
Ruimte voor ontmoeting en contact pleintjes	Kindvriendelijke en veilige looproutes			autoluw	graag autoluw inrichten. graag zo hoog mogelijk, liefst een 2e Mark gebouw zoals in Leidsche Rijn
Ruimte voor ontmoeting en contact pleintjes	Kindvriendelijke en veilige looproutes	Ruimte voor spelen voor kinderen	Voldoende parkeergelegenheid	Veel groen	Veel groen
Ruimte voor ontmoeting en contact pleintjes	Kindvriendelijke en veilige looproutes	Ruimte voor spelen voor kinderen			Veel groen
Ruimte voor ontmoeting en contact pleintjes		Ruimte voor spelen voor kinderen	Voldoende parkeergelegenheid		voet en/fietspaden
Ruimte voor ontmoeting en contact pleintjes	Kindvriendelijke en veilige looproutes	Ruimte voor spelen voor kinderen			Veel groen
Ruimte voor ontmoeting en contact pleintjes	Kindvriendelijke en veilige looproutes	Ruimte voor spelen voor kinderen	Voldoende parkeergelegenheid		Misschien is er ook plek voor een gemeenschappelijk stuk moestuin?
	Kindvriendelijke en veilige looproutes	Ruimte voor spelen voor kinderen		Groenvoorziening	Moet groen zijn en netjes onderhouden
	Kindvriendelijke en veilige looproutes	Ruimte voor spelen voor kinderen	Voldoende parkeergelegenheid	Veel meer (hoog) groen. In de directe omgeving is er weinig groen wat de biodiversiteit benadeelt. Wij zien bijvoorbeeld amper vogels.	Veel groen ter verrijking van de opgenbare ruimte en biodiversiteit. We zien de brandgang graag doorgetrokken worden naar de rietkamp en zien ook graag de mogelijkheid om een stuk tuin bij te kopen, achter Rietkamp 58 t/m 80
				Goede en veilige fietsroutes	geen aanvulling op hetgeen hiervoor is geschreven
	Kindvriendelijke en veilige looproutes	Ruimte voor spelen voor kinderen	Voldoende parkeergelegenheid		Veiligheid
Ruimte voor ontmoeting en contact pleintjes	Kindvriendelijke en veilige looproutes	Ruimte voor spelen voor kinderen	Voldoende parkeergelegenheid		Auto luwe straten zijn goed maar zorg voor voldoende ruime parkeergelegenheid naast de wijk. Twee auto's per hushouden is vrij normaal en dan komt er ook nog bezoek die wil parkeren. Het aanteg en onderhoud van het groen is echt een probleem in Odijk. De gemeente wil meer biodiversteit maar er groeit op veel plaatsen alleen veel onkruid, hoog gras en brandnetels. Weinig mooie bloemen.
	Kindvriendelijke en veilige looproutes	Ruimte voor spelen voor kinderen	Voldoende parkeergelegenheid		Leuke speelpleintjes met bankjes zijn oke dan heb je gelijk de ruimte voor ontmoeting en contact
Ruimte voor ontmoeting en contact pleintjes			Voldoende parkeergelegenheid		Seniorenwoningen met grote balkons en woonkamers.
Ruimte voor ontmoeting en contact pleintjes		Ruimte voor spelen voor kinderen	Voldoende parkeergelegenheid		Niks
Ruimte voor ontmoeting en contact pleintjes	Kindvriendelijke en veilige looproutes	Ruimte voor spelen voor kinderen	Voldoende parkeergelegenheid		Een leuk speeltuin voor de kinderen
	Kindvriendelijke en veilige looproutes	Ruimte voor spelen voor kinderen	Voldoende parkeergelegenheid		Duurzame en natuurlijk
	Kindvriendelijke en veilige looproutes	Ruimte voor spelen voor kinderen	Voldoende parkeergelegenheid		Groen en kindvriendelijk
			Voldoende parkeergelegenheid	Het zou mooi zijn om daar ook een heel nieuw winkelcentrum te realiseren, ook als er straks 1200 woningen in de kersenweide bij gebouwd worden. Maak op die kruising ook gelijk een verkeersrotonde en een onderdoorgang voor fietsers en voetgangers, zodat deze veilig aan de ander kant van de N229 kunnen komen. Het huidige winkelcentrum op de Meent is veel te klein als	Bouw niet alles te dicht op elkaar. En beslist geen hoogbouw. Dat past niet in het dorpse karakter van Odijk.
Ruimte voor ontmoeting en contact pleintjes		Ruimte voor spelen voor kinderen			ruime opzet
Ruimte voor ontmoeting en contact pleintjes	Kindvriendelijke en veilige looproutes	Ruimte voor spelen voor kinderen	Voldoende parkeergelegenheid		proberen in te richten zodat het geen hangplek gaat worden
			Voldoende parkeergelegenheid		Genoeg gras velden
				Rustige woonomgeving	Rustige en groene omgeving
	Kindvriendelijke en veilige looproutes	Ruimte voor spelen voor kinderen	Voldoende parkeergelegenheid		Niets
Ruimte voor ontmoeting en contact pleintjes			Voldoende parkeergelegenheid		Parkeren niet tussen bomen om groenzooi op auto's te voorkomen. Groen aan randen is betere optie, geeft ook schaduw.Overzichtelijk indelen
Ruimte voor ontmoeting en contact pleintjes	Kindvriendelijke en veilige looproutes	Ruimte voor spelen voor kinderen	Voldoende parkeergelegenheid	groenvoorziening	ruim opgezet
			Voldoende parkeergelegenheid		goede verbindingen en goede ruimte
Ruimte voor ontmoeting en contact pleintjes	Kindvriendelijke en veilige looproutes		Voldoende parkeergelegenheid	Ruime opzet van de woningen met niet te krappe straten	Het eenrichtingsverkeer voor het in- en uitrijn van de wijk.
Ruimte voor ontmoeting en contact pleintjes		Ruimte voor spelen voor kinderen	Voldoende parkeergelegenheid		Dat het een groene uitstraling heeft en niet de uitstraling van een parkeerplaats
Ruimte voor ontmoeting en contact pleintjes	Kindvriendelijke en veilige looproutes	Ruimte voor spelen voor kinderen			Veel groen, bankje en waterfonteinje waar kinder ook kunnen spelen
	Kindvriendelijke en veilige looproutes	Ruimte voor spelen voor kinderen			Veel groen en veel water opvang reservaat. Zodat er water opgevangen kan worden en mee gespeeld kan worden. Dorps karakter moet behouden blijven.
	Kindvriendelijke en veilige looproutes	Ruimte voor spelen voor kinderen	Voldoende parkeergelegenheid		> Inpassen aansluiting op bestaande omgeving door dit passend te laten verlopen > Ontsluting van bestaande steeg/brandgang achter Rietkamp 58 t/m 80 verbeteren door beide zijdes te ontsluiten > Veiligheid & beperken van mogelijkheden tot criminaliteit, rekening houden met huidige (beveiligde) steeg/brandgang achter Rietkamp XXXXXXXXXX > Verbeteren van groenvoorzieningen t.o.v. huidige situatie Kodakterrein
Ruimte voor ontmoeting en contact pleintjes	Kindvriendelijke en veilige looproutes			bereikbaarheid Openbaar Vervoer	Vriendelijke, zo groen mogelijke omgeving, met een knipooog naar de kleinschalige bebouwing aan de andere kant van de N229, 't Burgje.
Ruimte voor ontmoeting en contact pleintjes	Kindvriendelijke en veilige looproutes			Veel groen en licht in de wijk	Maak het groen en aantrekkelijk om doorheen te lopen en voldoende licht om het veilig te houden
	Kindvriendelijke en veilige looproutes		Voldoende parkeergelegenheid		Het moet een fijne sfeer met zich meebrengen. De openbare ruimte moet ook goed onderhouden worden
Ruimte voor ontmoeting en contact pleintjes	Kindvriendelijke en veilige looproutes	Ruimte voor spelen voor kinderen	Voldoende parkeergelegenheid		Genoeg groen wat dan ook bijgehouden moet worden
	Kindvriendelijke en veilige looproutes	Ruimte voor spelen voor kinderen			Voorkomen van hangplekken voor jongeren zodat kans op overlast beperkt blijft. Veel groen zodat we niet het idee krijgen in een betonnen buurt te wonen.
	Kindvriendelijke en veilige looproutes	Ruimte voor spelen voor kinderen	Voldoende parkeergelegenheid		Veel groen
Ruimte voor ontmoeting en contact pleintjes			Voldoende parkeergelegenheid		Groen, speels, geen rechte lanen, pleintjes met banken. Maar ook parkeren is belangrijk, mag ook ondergronds.
	Kindvriendelijke en veilige looproutes		Voldoende parkeergelegenheid		Goede buiten verlichting
Ruimte voor ontmoeting en contact pleintjes					Maak het groen
			Voldoende parkeergelegenheid		Groen
		Ruimte voor spelen voor kinderen	Voldoende parkeergelegenheid		Veel groen wat te onderhouden is
					Veel groen
			Voldoende parkeergelegenheid		Laagbouw dorps voldoende parkeren
			Voldoende parkeergelegenheid		Ruime laagbouw

Vragenlijst bijeenkomst 18 juni

Mobiliteit en parkeren: Autoluwe woonwijk (minder autoverkeer)	Mobiliteit en parkeren: Voetgangers- en fietsvoorzieningen	Mobiliteit en parkeren: Ruimte voor deelmobiliteit (deelauto's)	Mobiliteit en parkeren: Gezamenlijke parkeergelegenheid in de nabijheid van de woning, zodat er meer gelegenheid over blijft voor groen bij de woning	Mobiliteit en parkeren: Parkeergelegenheid voor de deur	Mobiliteit en parkeren: Overige
	Voetgangers- en fietsvoorzieningen		Gezamenlijke parkeergelegenheid in de nabijheid van de woning, zodat er meer gelegenheid over blijft voor groen bij de woning	Parkeergelegenheid voor de deur	
	Voetgangers- en fietsvoorzieningen				Veel groen
Autoluwe woonwijk (minder autoverkeer)	Voetgangers- en fietsvoorzieningen				een fetsoenlijke snel busverbinding tussen Wijk bij Duurstede en Utrecht via de A12 (vluchtstrook) met maar 1 stop in Odijk
Autoluwe woonwijk (minder autoverkeer)	Voetgangers- en fietsvoorzieningen	Ruimte voor deelmobiliteit (deelauto's)	Gezamenlijke parkeergelegenheid in de nabijheid van de woning, zodat er meer gelegenheid over blijft voor groen bij de woning		
	Voetgangers- en fietsvoorzieningen				
	Voetgangers- en fietsvoorzieningen		Gezamenlijke parkeergelegenheid in de nabijheid van de woning, zodat er meer gelegenheid over blijft voor groen bij de woning		
Autoluwe woonwijk (minder autoverkeer)	Voetgangers- en fietsvoorzieningen		Gezamenlijke parkeergelegenheid in de nabijheid van de woning, zodat er meer gelegenheid over blijft voor groen bij de woning		
	Voetgangers- en fietsvoorzieningen		Gezamenlijke parkeergelegenheid in de nabijheid van de woning, zodat er meer gelegenheid over blijft voor groen bij de woning	Parkeergelegenheid voor de deur	
	Voetgangers- en fietsvoorzieningen	Ruimte voor deelmobiliteit (deelauto's)	Gezamenlijke parkeergelegenheid in de nabijheid van de woning, zodat er meer gelegenheid over blijft voor groen bij de woning		
Autoluwe woonwijk (minder autoverkeer)	Voetgangers- en fietsvoorzieningen	Ruimte voor deelmobiliteit (deelauto's)	Gezamenlijke parkeergelegenheid in de nabijheid van de woning, zodat er meer gelegenheid over blijft voor groen bij de woning		Hopelijk wordt er rekening gehouden met de overlast van deelfietsen of scooters die overal worden gedumpt.
	Voetgangers- en fietsvoorzieningen			Parkeergelegenheid voor de deur	
				Parkeergelegenheid voor de deur	
Autoluwe woonwijk (minder autoverkeer)	Voetgangers- en fietsvoorzieningen	Ruimte voor deelmobiliteit (deelauto's)	Gezamenlijke parkeergelegenheid in de nabijhe	Parkeergelegenheid voor de deur	
	Voetgangers- en fietsvoorzieningen			Parkeergelegenheid voor de deur	
	Voetgangers- en fietsvoorzieningen			Parkeergelegenheid voor de deur	
				Parkeergelegenheid voor de deur	
				Parkeergelegenheid voor de deur	
	Voetgangers- en fietsvoorzieningen			Parkeergelegenheid voor de deur	
	Voetgangers- en fietsvoorzieningen			Parkeergelegenheid voor de deur	
	Voetgangers- en fietsvoorzieningen			Parkeergelegenheid voor de deur	
			Gezamenlijke parkeergelegenheid in de nabijhe		
	Voetgangers- en fietsvoorzieningen			Parkeergelegenheid voor de deur	
				Parkeergelegenheid voor de deur	
Autoluwe woonwijk (minder autoverkeer)	Voetgangers- en fietsvoorzieningen	Ruimte voor deelmobiliteit (deelauto's)		Parkeergelegenheid voor de deur	
	Voetgangers- en fietsvoorzieningen		Gezamenlijke parkeergelegenheid in de nabijhe		
				Parkeergelegenheid voor de deur	
	Voetgangers- en fietsvoorzieningen		Gezamenlijke parkeergelegenheid in de nabijhe	Parkeergelegenheid voor de deur	eigen fietsenstalling en geen gezamenlijke fiets
				Parkeergelegenheid voor de deur	
Autoluwe woonwijk (minder autoverkeer)	Voetgangers- en fietsvoorzieningen			Parkeergelegenheid voor de deur	Mogelijkheid creëren om auto's aan de zijkanen van de woningen te plaatsen
Autoluwe woonwijk (minder autoverkeer)				Parkeergelegenheid voor de deur	
Autoluwe woonwijk (minder autoverkeer)	Voetgangers- en fietsvoorzieningen		Gezamenlijke parkeergelegenheid in de nabijhe	Parkeergelegenheid voor de deur	
Autoluwe woonwijk (minder autoverkeer)		Ruimte voor deelmobiliteit (deelauto's)			
Autoluwe woonwijk (minder autoverkeer)	Voetgangers- en fietsvoorzieningen				
Autoluwe woonwijk (minder autoverkeer)	Voetgangers- en fietsvoorzieningen	Ruimte voor deelmobiliteit (deelauto's)	Gezamenlijke parkeergelegenheid in de nabijhe		Als parkeren echt dichtbij moet, dan in een groen
	Voetgangers- en fietsvoorzieningen	Ruimte voor deelmobiliteit (deelauto's)	Gezamenlijke parkeergelegenheid in de nabijhe		
	Voetgangers- en fietsvoorzieningen			Parkeergelegenheid voor de deur	
		Ruimte voor deelmobiliteit (deelauto's)		Parkeergelegenheid voor de deur	
Autoluwe woonwijk (minder autoverkeer)	Voetgangers- en fietsvoorzieningen		Gezamenlijke parkeergelegenheid in de nabijhe		
	Voetgangers- en fietsvoorzieningen		Gezamenlijke parkeergelegenheid in de nabijhe	Parkeergelegenheid voor de deur	
Autoluwe woonwijk (minder autoverkeer)	Voetgangers- en fietsvoorzieningen	Ruimte voor deelmobiliteit (deelauto's)	Gezamenlijke parkeergelegenheid in de nabijhe		Parkeren ondergronds
			Gezamenlijke parkeergelegenheid in de nabijhe	Parkeergelegenheid voor de deur	
Autoluwe woonwijk (minder autoverkeer)					Appartementen met lagere huur en starter won
Autoluwe woonwijk (minder autoverkeer)			Gezamenlijke parkeergelegenheid in de nabijhe		
				Parkeergelegenheid voor de deur	Denk aan inbraak
Autoluwe woonwijk (minder autoverkeer)				Parkeergelegenheid voor de deur	
				Parkeergelegenheid voor de deur	
				Parkeergelegenheid voor de deur	

Vragenlijst bijeenkomst 18 juni

Wat wil je meegeven op het gebied van mobiliteit en parkeren?	Hoe belangrijk vind je het dat er veel ruimte komt voor groen in de openbare ruimte?
Leg het bedrijfseconomische probleem van de ontwikkelaar niet naar bestaande bewoners: houd gewoonweg REALISTISCHE parkeernormen aan.	4
Goede doorstroom van verkeer.	5
Graag snelbusverbinding tussen Wijk bij Duurstede en Utrecht over de (vluchstrook van de) A12. Graag goede fietsverbinding naar Kersenweide. Autoluw en geen parkeerplaatsen, ook niet voor deelauto's.	5
Genoeg parkeerplek, maar stukje lopen is niet erg	5
Ondergronds/inpandig parkeren zodat het straatbeeld groen blijft. Autoluw is een illusie, Odijs is geen stad en heeft niet de voorzieningen en het OV om makkelijk zonder auto te kunnen.	5
Zoals het nu is, parkeren winkels bushalte.	3
Minder auto's	5
Graag ook voetpaden realiseren, die zijn er niet in onze wijk 't Burgje, wat heel vaak voor gevaarlijke situaties zorgt	5
Ondergrondse parkeergelegenheid! Dan is zijn er minder auto's op straat (beter voor straatbeeld en veiligheid) en meer ruimte voor groen, speelplaatsen etc	5
Er zijn op dit moment gevaarlijke situaties rond het kruispunt van Singel en zeisterweg, hopelijk wordt er ook goed gekeken naar de veiligheid bij deze en andere kruisingen die gaan ontstaan. Daarnaast wordt er hopelijk rekening gehouden met parkeermogelijkheden.	5
bij openbare ruimte aangegeven. Aan de rand van deze nieuwe wijk een goede fietsverbinding met Kersenweide	3
Zorg voor genoeg parkeergelegenheid	3
Zorg voor voldoende parkeergelegenheid, de parkeernorm is vrij laag. De meeste huishoudens hebben 2 auto's en dan moet er ook voldoende parkeergelegenheid zijn voor bezoekers.	5
Auto gewoon voor de deur kunnen zetten en een goed zichtbaar voetpad. 1 auto per gezin voor de deur meerdere auto's op een gezamenlijke plek, maar wel parkeren dicht bij je huis niet een straat verder op	2
Laadpalen	3
Minder plantsoen meer parkeerplek en eventueel speel veldje ofzo	2
Minder plantsoen meer parkeerplek	3
Niets	4
Veilig voor kinderen	5
Maak parkeergarages onder appartementen en zorg dat bewoners op eigen terrein kunnen parkeren.	4
zie vorige vraag	4
Genoeg parkeerplaatsen, tegenwoordig heeft elk huishouden 2 auto's	4
Genoeg parkeer plekken	3
De oudere onder ons willen niet ver lopen. Zelf slecht ter been.	5
Er wel ruimte is voor parkeren van auto's van mensen die er wonen. Ook als gezin meer dan 1 auto heeft.	5
Sluit auto's niet uit maar ga uit van 1 per woning. Parkeren bij de woning geeft meer privacy, niet zien wat je bureu eten.	4
-	3
voldoende plek om te parkeren, maar ook veilig en rustig voor fietsers en voetgangers	4
De uitgangen zoals genoemd handhaven naar winkelcentrum en bushaltes.	5
Mobiliteit betekent ook aandacht voor de veiligheid op de Zeisterweg en het fietspad Zeisterweg. Parkeren het lefst verdiept op middenterrein met daar bovenop groen	5
Per huis max 1 auto per huis	5
Ivm gevaarlijke situatie op de kruising Singel Zeisterweg is het mooi om de wijk auto vrij te maken. Allen wordt het een probleem elders in de wijk.	5
> Houdt rekening met voldoende capaciteit voor nu en de toekomst om overlast in omliggende wijken te minimaliseren bv. door ondergronds parkeren / focussen op enkel fiets/looproutes tussen de wijken > Houdt rekening met verkeerstromen rondom bv. het ontbreken van voetpad langs fietspad t.h.v. Singel en het kruispunt Singel/Zeisterweg zorgt voor gevaarlijke situaties. Bij het verhogen van de stromen zal dit ver-ergeren.	3
Bushalte is belangrijk, maar ook mogelijkheid deelautovoorziening	5
Kijk hoe je auto's goed kwijt kunt zonder dat het beeld van de wijk verrommelt en zonder dat parkeerdruk overloopt naar andere straten en wijken. Ondergronds parkeren?	5
Genoeg parkeerplekken die groot genoeg zijn voor alle bewoners	3
Genoeg parkeerplek in de nieuwe wijk voor de bewoners zodat ze niet in de omliggende bestaande wijken en langs de Singel en Zeisterweg gaan parkeren	3
Het moet niet zo zijn dat straks de hele wijk vol staat met auto's. Dus een centrale plaats voor parkeren lijkt mij het best. Of zoveel mogelijk een parkeerplaats bij de woning	5
Genoeg elektrische plekken	4
Geschikt maken voor mindervaliden	5
Genoeg parkeer ruimte	3
Zorg dat men hun auto kan parkeren, 1 per huishouden	2
Eigen oprit	5
Bij de deur denk aan invalide of slecht ter been zijn	4
Voor ieder huis vaste eigen parkeerplek	5
Meerdere parkeergelegenheid per woning	2
Geen auto's pesten, 2 parkeerplaatsen per huis.	1

Vragenlijst bijeenkomst 18 juni

Wat wil je meegeven op het gebied van groen in de openbare ruimte?	Heb je ideeën voor natuurvriendelijke maatregelen/voorzieningen?
Denk aan verticaal vergroenen. Maar denk ook aan de afwatering van de locatie. Niet het water zo snel mogelijk de Kromme Rijn in: we verdrogen nogal snel in Nederland. Houd ook rekening met de toekomst, waar op enig moment drinkwater een schaars goed wordt. En er dus voorzieningen moeten komen voor hergebruik van afvalwater voor andere doeleinden dan drinkwater.	Dat is architectenwerk, maar een energie neutrale wijk zou vandaag de dag de norm moeten zijn.
Een volgroeide middelgrote boom geeft dezelfde verkoeling als 20 airco's. Plaats bomen op tactische plekken, zodat er in de steeds hetere zomers binnen weinig gekoeld hoeft te worden.	Zie vorige antwoord.
Graag voldoende volwassen groen, bijvoorbeeld via marktplaats. Niet dat kleine grut uit t Burgije dat per ongeluk door de plantsoendienst is weggemaaid en al heel lang wacht op vervanging.	ja, visvijver voor de ouderen die er komen waar meerdere generaties elkaar ook kunnen ontmoeten. bij voorkeur waar je ook lan zwemmen, net als in Houten. Bij voorkeur aangesloten op sloten voor schaatstochten.
Gezamenlijke moestuin, eetbaar fruit etc	Sedum op daken Geen gasaansluiting
Schaduwrijke delen, natuurlijke speelplaatsen	inheemse bomen en planten, klimplanten tegen gevels
Groen is mooi, gezond en door iedereen gewenst alleen deze gemeente en groenonderhoud in nieuwe ruimtes is nagenoeg nihil.	Groenonderhoud!
Bomen	Nee
Ik zou zorgdragen voor enkele pleintjes en speeltuinen en eventueel moestuinen	Een vijver om overtollig water op te vangen en watergangen. En schaduw van grote bomen voor in de zomer
Moet aansluiten op het groen bij de woningen, liefst worden de woningen ook verplicht wat groen op hun eigen terrein te onderhouden om "tegeltuintjes" te voorkomen. Moet netjes onderhouden worden.	Geen specifieke ideeën.
Meer diversiteit zowel laag als hoog in groen.	Duurzaam bouwen
Het beeld van de rest van het dorp doorzetten	'.
Geen opmerking	Nee
Maak het mooi en onderhouds arm. Zoals het groen er nu bij staat is op veel plaatsen in de gemeente erg triest. En op veel plaatsen groeit meer onkruid en brandnetels dan mooie bloemen. Het kan zo veel beter en mooier. De middenberm van de A27 ziet er nog mooier uit dan de wilde " bloemperken in Odijk.	Insectenhotel bij de zendmast.
Groen is leuk, mooi maar groen om en in een speelpleintje is prima en genoeg. Hier en daar wat groen is oke in een woonwijk. Geen grote bomen	Natuurlijke wadi's Nee
Kleine boompjes grasweide	Grasveld
Liever iets voor de kinderen dan planten en bomen	Nee
Iets wat niet veel onderhoud vergt	Nee
Ook eetbaar groen: kruidentuin/gezamenlijke moestuin/fruitbomen	Nee
Voor iedereen vooral kinderen	Gras, bomen, bloemen, natuur speeltuin
Maak bij de woningen om de tuinen groene eikenhagen om een mooie eenheid te creëren. Plant geen bomen die heel hoog worden. Dat neemt licht weg.	Op dit moment nog niet
speelplaatsjes voor de kleintjes en zijes voor de ouderen	wadi's
Diversiteit	groene daken, zon energie
Geen	Geen wilde bloemen
Groen. Ook water opvang. Dit ook dat de buien steeds heftiger worden. Dan loopt het gebied onder.	Misschien het hergebruik van materialen.
Wanneer er groen komt moet het ook onderhouden worden	Nee
Ruimte groen geschikt voor jong en oud(er).	Niet overdrijven in té goed willen doen. Sober is vaak goed genoeg
geen te hoge bomen ivm bladafval en wegnemen van licht	gasloos
bomen en invulling voor bewoners met eigen tuinen	Iet op niet teveel straling, sensoren , wifimasten etc geen smartwijk, straling is minder goed voor natuur en gezondheid. houd het basic
Aanplant van mooi groen die niet teveel onderhoud vergen en waarbij de bomen niet te hoog mogen worden (uitzichtbelemmerend en voorkoming van wildgroei).	Kleine ecosystemen, met bloeiende velden/tuinen.
Veel groen en auto's zoveel mogelijk uit het zicht van middenruimte. Gezamenlijke tuin idee spreekt mij wel aan. Zo krijg je een waardevolle eyecatcher als entree	Gezamenlijke tuin op parkeerdek (auto's uit het zicht). Evt met speelruimte voor kinderen (voetbalveldje of zoiets dergelijks).
Ontmoetingsplein, bankje en fontein	Bij appartementen veel groen op de balkons net als in Utrecht jaarbeursplein Bij hoekhuizen de muren van groen maken
Veel diversiteit aan het groen zodat insecten de vrij loop hebben. Maar ook een belevenis gebied voor mensen	Jazeker, graag veel groen zodat het water opvangen kan worden dmv een waterreservoir of wadi's. Een veld met blbemen. Mocht het toch hoogbouw worden dan groen aan de gebouwen en op de daken. Zoals Wonderwoods in Utrecht op de Croeselaan. Groen aan de gebouwen.
> Minimale verbetering & behoud van het huidige groen is voldoende	> Voorzieningen voor een diversiteit aan flora & fauna ter verbetering van het leefklimaat
Altisselend groen, wandelpaden in parkachtige aanleg, bomen van belang voor verkoeling. Mag ook best met wilde, natuurlijke (berm)begroeiing	zie voorgaande. Plus waterbekkens in het groen en voorzieningen voor regenwateropvang
Maak het aantrekkelijk voor diverse soorten, zoals vogels maar ook insecten. Diverse flora zodat er jaarrond groen en/of kleur in de wijk is	Groene gevels en daken. Nestkasten voor verschillende vogelsoorten, vleermuskasten
Het is wel mooi en goed voor de natuur maar het moet ook goed onderhouden worden	.
Geen	Geen ideeën
Zoveel mogelijk groen zodat het een mooie buurt blijft	Speeltuinen, sport centraal park waar je ook leuk doorheen kan lopen en kinderen kunnen spelen
Prullenbakken, veel groen, uitlaat gelegenheid, water	Elektrische oplaadplek voor de auto, zonnepanelen
Groene wandel/ fiets/ ontmoetings verbindingen tussen een appartementencomplexen	Bomen , parkje, bankjes, wandel en fietspaden
Niet te veel beplanting en onderhoudsvriendelijk	Geen idee (geen mening erover)
Maak het groen	Zorg voor biodiversiteit zodat niet alle bomen omroepen door een virus zoals een lange tijd geleden half odijk en bunrik werden omgekapt
Bloemen en bomen	Natuur
Wel groen wat weinig onderhoud geesten geen hoge struiken	Wel stoepen voor de veiligheid en gelijk 10 km per uur
Belangrijk	Geen idee
Groen ondergeschikt aan al het andere	Hwa op apart riool
Beperkt, ondergeschikt aan de rest	Hemelwater niet op het riool.

Vragenlijst bijeenkomst 18 juni

Hoe belangrijk vind je een mix in woningaانبod voor verschillende doelgroepen zoals gezinnen, starters en senioren?	We denken aan andere woonvormen. Wat voor woningen zouden dit volgens jou moeten zijn?
3	Gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een wasruimte. Maar dan wel ouderen / jongeren gescheiden. Overigens zouden wij best tzt onze eengezinswoning voor een appartement willen inruilen, maar beslist niet voor een appartement van 55 m2.
5	Senioren
4	veel hoge appartementen met voldoende buitenruimte (grote balkons) en drie slaapkamers. hoe meer woonlagen hoe beter.
5	Hofjes voor ouderen met gezamenlijke ruimte voor activiteiten, waar wijk ook aan mee kan doen
4	Hofjeswoningen van verschillend formaat zodat ouderen en gezinnen door elkaar kunnen wonen.
4	verschillende vormen, afwisselende bouw en huur/koop.
5	Mix
5	Hofjes voor ouderen, met gemeenschappelijke binnentuinen of gemeenschappelijke voortuinen. Meer bungalows/laagbouw.
5	Geen studentenhuizen bij voorkeur. Wel woningen met gezamenlijke tuin oid. Mixen van de doelgroepen in kleine aantallen per deelgebied zodat straatbeeld niet verloedert.
4	Zorgwoningen is een goed initiatief
3	Appartementen en woningen voor senioren
4	Rijteswoningen
5	Aanleunwoningen voor senioren
3	Geen idee
5	Seniorenwoningen
3	Gezinswoning met tuin of vergroot balkon (appartement) , minimaal 3 slaapkamers
5	Ruime gezins woningen. 3 slaapkamers .
4	Seniorenwoningen en gezinswoningen
3	?
5	(Aanleun) Woningen die gerealiseerd worden voor ouderen met daarbij ook de mogelijkheid tot ondersteuning van bijv. zorg. En daarbij ook appartementenkamers en een mogelijkheid voor ouderen die 24/7 zorg nodig hebben. Alles gelijkvloers. Geen hoogbouw!
5	geen hoogbouw
4	wonen voor later, dus op oudere leeftijd kunnen blijven wonen in de woning. (beneden voorzieningen)
5	Geen
4	Ik zie het gebied als ouderen plek met laagbouw. Kleine huisje met een voor en achter tuin. Niet zoals op de bijeenkomst gevangenis gebouwen. Zo leek het.
5	Weet ik niet
2	Zgn Ouwe Knarrenhof. Bejaardenhuis in Odijk is zeer wenselijk
3	seniorenappartementen met ruimte voor bijeenkomsten om leuke dingen te doen of algemene ruimte waar iedereen gebruik van kan maken.
5	gevarieerd in grootte voor singles, koppels en gezinnen, jong en oud, appartementen, huizen, evt meergeneratiewonen
5	Hofjes voor senioren (knarrenhofjes). Appartementen voor starters, met een maximale hoogte van twee woonlagen. Eengezinswoningen voor senioren (een-laags), meegroewoningen.
3	Starterswoningen, woningen voor ouderen, gezamenlijke tuin, speelruimte
5	Groepswonen voor ouderen
4	Kleine woningen met tuin en gelijkvloers. Zal Mooi zijn als je aansluit aan de wijk Rietkamp en ook het dorpse karakter behoudt.
3	Geen mening
4	Een mix van jongeren en ouderen in een gezamenlijk (huur)-wooncomplex. En ook bijv. een complex dmv gecoördineerd opdrachtgeverschap
4	Gericht op samen; dus vormen waar jongeren deels zorg voor ouderen kunnen invullen. Hofjes met 1-persoons huizen of woon-zorg appartementen. Maar ook woningen waar starters een gezin kunnen stichten, dus met 3 slaapkamers.
4	Andere woonvormen alsin? Ik hoop dat hier appartementen en evt woonhuizen komen. En dan voornamelijk voor jongeren, starters en senioren.
5	In ieder geval betaalbare starterswoningen en kleine woningen voor ouderen maar ook duurdere huizen voor gezinnen. Zodat er een mix komt. En graag voorrang voor inwoners van Odijk en gemeente Bunnik
4	Eensgezinswoningen, laagbouw gelijkvloers voor senioren en misschien ergens een appartementencomplex (niet te hoog) voor starters, maar dan wel op een plek waar de huidige bewoners er geen last van hebben.
3	Appartementen, rijtes woningen, 2 onder 1 kappers en vrijstaand
5	Betaalbare huur en koop woningen voor starters zijn het meest belangrijk. Maar ook kleine appartementen voor ouderen kunnen daarvoor geschikt zijn. Geen woningen voor gezinnen bouwen, die zijn er in Odijk voldoende als de ouderen kleiner gaan wonen.
3	Appartementen voor starters
5	Appartementen koop en huur
4	Bungslow
5	Senioren bij elkaar op hofjes
5	Gelijkvloers
2	Rijtes woning vrijstaand en 2 onder een kap zoals in odijk west
3	Rijteswoning, 2 onder 1 kap, vrijstaand

Vragenlijst bijeenkomst 18 juni

Wat wil je verder nog meegeven over Entree Odijk?
Veiligheid, veiligheid, veiligheid. Zeker met de overvolle N229 -ook en vooral- tijdens schooluren. Zoek met de gemeente naar mogelijkheden voor beperking van verkeersstromen (sluipverkeer) over de Singel en met name Zeisterweg. Sluit grootstedelijke parkeerverlast naar omliggende bestaande bewoners uit. Ik mis in de vraagstellingen vragen over geluidsoverlast. De gemeente heeft tot nu toe geen blijk gegeven dat beperken van geluidsoverlast bij haar bewoners hoog op de politieke agenda staat. Feit is dat als de gemeente haar plannen erdoor drukt er bij de beoogde woonwijk extra geluidsoverlast ontstaat door een verhoging van de N229.
Goede afvloeiing van verkeer
we zitten tussen 2 Unesco Werelderfgoederen en het is niet perse dat er een Arc de Triomphe nodig is, maar een beetje hoogwaardige entree met fontijn voor de huldiging van SV Odijk mag wel.
Maak me zorgen over ontsluiting van Odijk. De provinciaal weg staat nu al vaak vast. Met nog meer woningen zou dat nog meer zijn.
Houd rekening met geluidsoverlast van de N229! Zowel baar het oude centrum als richting het Burgje/Kersenweide. Geen extreme hoogbouw of flats, dit past niet in het beeld van Odijk. Het blijft een dorp. Een uitnodigende aanblik e m'n wonen voor mens en dier..
Vriendelijke uitstraling
Wat ik heel belangrijk vindt is hoe de wijk eruitziet als je over de provinciale weg rijdt. Dat is toch het visitekaartje van Odijk en het ziet er nu groen uit. Het zou fijn zijn als dat gehandhaafd kan blijven.
Zie eerdere antwoorden
We hopen dat de overlast en schade die zal ontstaan tijdens het slopen en bouwen tot een minimum beperkt zal blijven en dat er maatregelen worden getroffen om dit voor elkaar te krijgen. Ook hopen we dat er geen hoogbouw direct aan onze achtertuin word geplaatst.
.
Geef bewoners in odijk voorhang op wen huis in odijk Hou de woningen betaalbaar. Dure woningen zijn er genoeg van.
Het zou fijn zijn dat de mensen die afkomstig zijn of nog wonen in de gemeente Bunnik en al langer dan 12 jaar staan ingeschreven voorrang krijgen.
Mensen in grote woningen. Gezinswoningen, stromen eerder door naar een appartement als de woonkamer ruim is en balkons ook ruim, zodat je nog steeds met de familie op het balkon kan eten. Slaapkamer hoeft niet zo groot te zijn.
Niets
Niks
Niets
Veilige oversteek plaats naar het dorp Zorg dat het inderdaad een mooie entree Odijk wordt die past bij het dorps karakter van Odijk. En geef voorrang aan de ouderen, starters en gezinnen die in de gemeente Bunnik staan ingeschreven met toewijzing van woningen. Zorg dat er betaalbare huur en koopwoningen gebouwd gaan worden!
Is het mogelijk om een tunnel onder de Provinciale weg mee te nemen in de plannen zodat Odijk zuid veilig verbonden wordt met Odijk dorp
eventueel een nieuwe wijk met eigen voorzieningen
Ruime tuinen en genoeg privacy. Woningen niet te kort op elkaar bouwen
Mooi opengeduid met veel groen. Eigen huizen met het element natuur.
Wat gebeurd er met het hek wat nu onze woningen aan de achterkant afsluit?
Echt realiseren naar behoefte. Denk niet in luxe woningen ook al is dat financieel de beste optie.
Hou rekening met het (volle) stroomnet appartementen met lift, balkon op zonzijde, dus oost, zuid of west. geen franse balkons.
geen zendmasten in de buurt, check luchtkwaliteit, voldoende afstand tot doorgaande weg.
Een woonwijk met een dorps karakter! Op de hoogte gehouden worden via een nieuwsbrief bij afwezigheid van een informatiebijeenkomst.
Een entree zou vormgegeven moeten worden als eyecatcher. Een warm welkom betekent niet koude stenen, auto's en asphalt, maar groen, frisheid, gezelligheid, openheid.
Veel groen, bomen planten waar het maar mogelijk is..of struiken
Let de omwonenden die als ik de planning meer dan 3 jaar overlast hebben terwijl nu rust en veel vrijheid hebben. Verzoek is om niet te gaan hijen maar de palen te boren. Zodat er geen overlast is en kans opscheuren komen van woningen. Voor de start alle woningen in de buurt laten inspecteren op scheur vormingen en daarvan een rapportage maken zodat er geen discussie komt over schades. Ook de sloop is tamelijk dicht bij de bewoners van de Rietkamp.
Als bewoner van de Rietkamp kijken wij enorm op tegen de overlast van de sloop/bouw van het aanliggende terrein. Alle mogelijk (aantoonbare) maatregelen hiervoor zijn gewenst bv. door de bestaande muur te versterken en zolang mogelijk te laten staan, sensoren te plaatsen om geluid/stof productie te monitoren en hierover te monitoren.
Wij stellen ons een uitdagende, misschien zelfs opvallende nieuwbouwwijk voor, in moderne stijl, verschillend van de directe omgeving, uitnodigend als entree aan de zuidkant van Odijk
Let op de nieuwbouw goed aansluit bij bestaande bouw, m.n. aan de noordzijde waar de wijk grenst aan de Rietkamp. Spiegel de woningen die staan tegen de grens van dit gebied.
Ik hoop dat dit een verrijking voor Odijk kan zijn. Ik hoop dat er veel jongeren die nu nog bij hun ouders wonen een hier een mooi plekje kunnen vinden om te starten.
Niets
Houd rekening met de huidige bewoners, ook in verband met bouw en sloopwerk. We willen er wel graag zo min mogelijk last van hebben
.
Werkgroep 1 Odijk betrekken bij de plannen voor het kodakterrein! Geen verhogingen van de N229 maar rotondes met fietsonderdoorgangen. Winkelcentrum verplaatsen naar dit terrein, daarboven de appartementen en parkeergarage eronder.
Denk aan de Odijkse jongeren (starters)
Luister naar omwonenden svp
Betaalbare woningen
Zo snel mogelijk en goed en goedkoop
Goed initiatief
Beetje ruim opgezet graag
Geen ontsluiting aan de singel maar zeisterweg

Vragenlijst bijeenkomst 18 juni

Je bent geïnteresseerd in het plan in Odijk als: direct omwonende	Je bent geïnteresseerd in het plan in Odijk als: inwoner van Odijk	Je bent geïnteresseerd in het plan in Odijk als: mogelijk toekomstige bewoner	Je bent geïnteresseerd in het plan in Odijk als: ik ben op een andere manier geïnteresseerd	Je bent geïnteresseerd in het plan in Odijk als: Overige
direct omwonende	inwoner van Odijk			
	inwoner van Odijk			
direct omwonende	inwoner van Odijk			voor familie en vrienden die dringend een woning zoeken
	inwoner van Odijk	mogelijk toekomstige bewoner		
	inwoner van Odijk			
direct omwonende	inwoner van Odijk	mogelijk toekomstige bewoner		
direct omwonende				
	inwoner van Odijk		ik ben op een andere manier geïnteresseerd	
	inwoner van Odijk			
direct omwonende	inwoner van Odijk			
direct omwonende	inwoner van Odijk	mogelijk toekomstige bewoner		
	inwoner van Odijk	mogelijk toekomstige bewoner		
	inwoner van Odijk		ik ben op een andere manier geïnteresseerd	
	inwoner van Odijk		ik ben op een andere manier geïnteresseerd	Mijn zoon 32 jaar is en een woning nodig heeft
	inwoner van Odijk	mogelijk toekomstige bewoner		
direct omwonende	inwoner van Odijk	mogelijk toekomstige bewoner		
	inwoner van Odijk	mogelijk toekomstige bewoner		
	inwoner van Odijk	mogelijk toekomstige bewoner		
	inwoner van Odijk	mogelijk toekomstige bewoner		
direct omwonende	inwoner van Odijk	mogelijk toekomstige bewoner		
direct omwonende	inwoner van Odijk			
		mogelijk toekomstige bewoner		
		mogelijk toekomstige bewoner		
		mogelijk toekomstige bewoner		
direct omwonende				Toekomstige woning voor zoon en/of dochter
	inwoner van Odijk			kennis van woonbehoefte
	inwoner van Odijk	mogelijk toekomstige bewoner		
	inwoner van Odijk	mogelijk toekomstige bewoner	ik ben op een andere manier geïnteresseerd	
	inwoner van Odijk	mogelijk toekomstige bewoner		Doorstroming naar een seniorenwoning.
direct omwonende				
	inwoner van Odijk			
direct omwonende				
direct omwonende				
		mogelijk toekomstige bewoner		
direct omwonende	inwoner van Odijk			Voor onze zoon
	inwoner van Odijk	mogelijk toekomstige bewoner		
direct omwonende	inwoner van Odijk	mogelijk toekomstige bewoner		
	inwoner van Odijk			
	inwoner van Odijk		ik ben op een andere manier geïnteresseerd	
		mogelijk toekomstige bewoner		
direct omwonende	inwoner van Odijk	mogelijk toekomstige bewoner		
direct omwonende	inwoner van Odijk	mogelijk toekomstige bewoner		

Vragenlijst bijeenkomst 18 juni

Wat is de leeftijdscategorie waartoe je behoort?	Ik ben op zoek naar een huurwoning (eengezinswoning)	Ik ben op zoek naar een huurwoning (appartement)	Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezinswoning)	Ik ben op zoek naar een koopwoning (appartement)	Geen van bovenstaande
> 65 jaar				Ik ben op zoek naar een koopwoning (appartement)	
36 – 65					Geen van bovenstaande
36 – 65				Ik ben op zoek naar een koopwoning (appartement)	
36 – 65					Geen van bovenstaande
26 – 35					Geen van bovenstaande
> 65 jaar					Geen van bovenstaande
> 65 jaar					Geen van bovenstaande
36 – 65			Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezinswoning)		
26 – 35					Geen van bovenstaande
26 – 35					Geen van bovenstaande
36 – 65				Ik ben op zoek naar een koopwoning (apparter	
26 – 35	Ik ben op zoek naar een huurwoning (eengezin		Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezi		
36 – 65			Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezi	Ik ben op zoek naar een koopwoning (apparter	
36 – 65	Ik ben op zoek naar een huurwoning (eengezin		Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezi		Geen van bovenstaande
36 – 65				Ik ben op zoek naar een koopwoning (apparter	
26 – 35	Ik ben op zoek naar een huurwoning (eengezin	Ik ben op zoek naar een huurwoning (apparten	Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezi	Ik ben op zoek naar een koopwoning (apparter	
26 – 35	Ik ben op zoek naar een huurwoning (eengezin		Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezi		
36 – 65			Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezi		
26 – 35			Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezi		
> 65 jaar		Ik ben op zoek naar een huurwoning (apparten		Ik ben op zoek naar een koopwoning (apparter	
> 65 jaar					Geen van bovenstaande
36 – 65	Ik ben op zoek naar een huurwoning (eengezin		Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezi		
36 – 65			Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezi		
> 65 jaar			Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezi		Geen van bovenstaande
36 – 65			Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezi		
> 65 jaar		Ik ben op zoek naar een huurwoning (apparten			
36 – 65					Geen van bovenstaande
> 65 jaar	Ik ben op zoek naar een huurwoning (eengezin		Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezi	Ik ben op zoek naar een koopwoning (apparter	
36 – 65					Geen van bovenstaande
36 – 65				Ik ben op zoek naar een koopwoning (apparter	
36 – 65					Geen van bovenstaande
26 – 35					Geen van bovenstaande
> 65 jaar		Ik ben op zoek naar een huurwoning (apparten		Ik ben op zoek naar een koopwoning (apparter	
36 – 65					Geen van bovenstaande
18 – 25	Ik ben op zoek naar een huurwoning (eengezin	Ik ben op zoek naar een huurwoning (apparten			
36 – 65					Geen van bovenstaande
36 – 65					Geen van bovenstaande
26 – 35			Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezi		Geen van bovenstaande
36 – 65				Ik ben op zoek naar een koopwoning (apparter	
18 – 25	Ik ben op zoek naar een huurwoning (eengezin	Ik ben op zoek naar een huurwoning (apparten	Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezi	Ik ben op zoek naar een koopwoning (apparter	
26 – 35	Ik ben op zoek naar een huurwoning (eengezin	Ik ben op zoek naar een huurwoning (apparten	Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezi	Ik ben op zoek naar een koopwoning (apparter	
36 – 65			Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezi	Ik ben op zoek naar een koopwoning (apparter	
> 65 jaar					Geen van bovenstaande
> 65 jaar		Ik ben op zoek naar een huurwoning (apparten		Ik ben op zoek naar een koopwoning (apparter	
36 – 65			Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezi		
26 – 35			Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezi		



Verslag

Dinsdag 9 juli 2024 | Inloopbijeenkomst 2 Entree Zuid Odijk: Invulling van het plangebied

Op dinsdag 9 juli 2024 vond de tweede inloopbijeenkomst op het gemeentehuis van Bunnik plaats over de mogelijke woningbouw op de locatie waar nu het huidige Politiedienstencentrum (PDC en het voormalige Kodak-terrein) aan de Zeisterweg 1 in Odijk is gevestigd. Ruim 50 bezoekers -van jong tot oud-, onder wie een aantal omwonenden en ook (jongere) woningzoekenden bezochten deze bijeenkomst om onder andere te kijken naar de eerste sfeerimpressies van het plan en hun eventuele vragen te stellen aan contactpersonen van de initiatiefnemer ontwikkelaar Van Wanrooij Projectontwikkeling, de architect INBO en de gemeente Bunnik. Een aantal bezoekers was ook aanwezig tijdens de vorige bijeenkomst, maar bijna de helft van de aanwezigen kwam voor het eerst.

Net als bij de vorige bijeenkomst was er een aantal hoeken ingericht met panelen waarop we nu de eerste schetsontwerpen en sfeerimpressies konden laten zien. Ook waren er panelen over 'parkeren en verkeer', 'programma en woonvormen', 'betaalbaarheid en voorrang' en 'duurzaamheid'. Klik hier voor een overzicht van de panelen. Ook nu verzochten we de bezoekers om online een enquête in te vullen. De enquête is online 48 keer ingevuld en meer dan de helft door mogelijk toekomstige bewoners. De reacties richtten zich vooral op de betaalbaarheid voor de juiste doelgroep, de behoefte aan levensloopbestendige woningen, er is minder interesse in beneden- en bovenwoningen (afgekort bebo-woning), het belang van voldoende groen en er is beperkte behoefte aan het gebruik van deelmobiliteit. Daarnaast hebben we positieve reacties mogen ontvangen over de verkeersontsluitingen, positionering van de hoogbouw, de aansluiting op de omliggende bebouwing en het beoogde aantal woningen, wat ons vertrouwen geeft in de verdere planuitwerking.

De bezoekers gaven aan het vooral prettig te vinden dat er meer duidelijk is.



Voor de panelen met de eerste sfeerimpressies was er veel belangstelling.

De slotbijeenkomst vindt plaats op dinsdag 10 september. Tijdens deze bijeenkomst kijken we gezamenlijk terug op het doorlopen participatieproces. We presenteren de verzamelde informatie en tonen de gevolgen voor het plan.



Hieronder per vraag de belangrijkste punten samengevat:

Vraag	Antwoorden
Wat vindt u positief aan de getoonde sfeerimpressies van Entree Zuid in Odijk?	■ Gevarieerd woningaanbod ■ Positionering laag- en hoogbouw ■ Bijdrage aan de woningbehoefte
Welke suggesties en/of ideeën heeft u om Entree Zuid in Odijk beter te maken?	■ Betaalbaarheid voor de juiste doelgroep ■ Onderzoek de mogelijkheid voor gemeenschappelijke senioren woonvorm ■ Behoefte aan levensloopbestendige woningen ■ Onderzoek naar huidige/nieuwe veilige fiets- en wandelpaden ■ Veel aandacht en ruimte voor groen
Welke uitspraak is voor u van toepassing als u kijkt naar de getoonde sfeerimpressies in relatie tot het beoogde aantal van ca. 240 woningen?	Op volgorde: ■ De sfeerimpressies overtuigen mij dat ca. 240 woningen op deze manier een prima toevoeging zijn aan Odijk (47,9%) ■ Ca. 240 woningen is wel erg veel, wat minder woningen zou beter zijn (35,4%) ■ Anders <i>Voor deze antwoorden verwijzen wij u naar het totale reactieformulier dat als bijlage is toegevoegd (zie pg. 4-7).</i>
Welke uitspraak is voor u van toepassing als u kijkt naar de getoonde sfeerimpressies in relatie tot de omliggende woningen?	Op volgorde: ■ Er is voldoende rekening gehouden met omliggende woningen. (47.9%) ■ Er is goed rekening gehouden met omliggende woningen. (41.7%) ■ Er is onvoldoende rekening gehouden met omliggende woningen. (10.4%)
Welke uitspraak is voor u van toepassing als u kijkt naar de getoonde sfeerimpressies in relatie tot de positie van de hoogbouw?	Op volgorde: ■ De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch en goed doordacht. (75%) ■ De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is niet logisch en een andere positie zou wenselijk zijn. (10.4%) ■ Anders <i>Voor deze antwoorden verwijzen wij u naar het totale reactieformulier dat als bijlage is toegevoegd (zie pg. 4-7).</i>
Welke uitspraak is voor u van toepassing als u kijkt naar de doorsnedes van de weg waarop de verkeers- en parkeersituatie wordt weergegeven?	Op volgorde: ■ De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op deze manier een logisch is en goed doordacht. (60.4%) ■ De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op deze manier niet logisch is. (14.6%) ■ Anders <i>Voor deze antwoorden verwijzen wij u naar het totale reactieformulier dat als bijlage is toegevoegd (zie pg. 4-7).</i>



Vraag	Antwoorden
Welke uitspraak is voor u van toepassing voor wat betreft deelmobiliteit?	- Ik ga géén gebruik maken van deelmobiliteit. (56.2%) - Ik ga mogelijk gebruik maken van deelmobiliteit. (27.1%) - Ik ga zeker gebruik maken van deelmobiliteit. (8.3%) - Niet van toepassing (ik ben geen direct omwonende of mogelijke toekomstige bewoner). (8.3%)
Welke uitspraak is voor u van toepassing voor wat betreft de woonvorm beneden- en bovenwoning (afgekort Bebo-woning)?	- Ik ben niet geïnteresseerd in deze woonvorm. (52.1%) - Ik ben mogelijk geïnteresseerd in deze woonvorm. (25%) - Niet van toepassing (ik ben geen direct omwonende of mogelijke toekomstige bewoner. (14.6%) - Ik ben zeker geïnteresseerd in deze woonvorm. (8.3%)
Welke uitspraak is voor u van toepassing voor wat betreft een mogelijke voorrangsregeling?	- Starters en senioren uit Odijk, gemeente Bunnik krijgen voorrang bij de toewijzing van Betaalbare koopwoningen. (43.8%) - Starters en senioren krijgen voorrang bij de toewijzing van Betaalbare koopwoningen, of ze uit Odijk komen of niet. (20.8%) - Geen van bovenstaande (16.7%) - Alle inwoners uit Odijk, gemeente Bunnik krijgen voorrang bij de toewijzing van betaalbare koopwoningen. (14.6%) - Alle inwoners die eerder in Odijk, gemeente Bunnik hebben gewoond en graag willen terugkeren, krijgen voorrang bij de toewijzing van betaalbare koopwoningen (4.2%)
Welke uitspraak is voor u van toepassing voor wat betreft de voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen:	- Ik hecht waarde aan groen en duurzaamheid, maar zeker ook aan woningaantallen en parkeren. (52.1%) - Duurzaamheid is mij veel waard, graag zoveel mogelijk maatregelen toepassen (35.4%) - Duurzaamheid in deze herontwikkeling heeft voor mij geen prioriteit, woningaantallen en parkeren wel. (12.5%)
U bent geïnteresseerd in het plan in Odijk als:	- Mogelijk toekomstige bewoner. (60.4%) - Inwoner van Odijk (20.8%) - Direct omwonende (10.4%) - Ik ben op een andere manier geïnteresseerd (6.2%) - Anders (2.1%).
Wat is de leeftijdscategorie waartoe u behoort?	36 – 65 jaar. (45.8%) > 65. (31.2%) 26 – 35 jaar. (22.9%) 18 – 25 jaar. (0%) < 18. (0%)

De inbreng op de reactieformulieren is één op één overgenomen in de bijlage (4-7 pagina's). Naast bovenstaande vragen, zijn er aan woningzoekenden een aantal vragen gesteld die betrekking hebben op hun individuele woonwensen.

Wat vindt u positief aan de getoonde sfeerimpressies van Entree Zuid in Odijk?	Welke suggesties en/of ideeën heeft u om Entree Zuid in Odijk beter te maken?	Welke uitspraak is voor u van toepassing als u kijkt naar de getoonde sfeerimpressies in relatie tot het beoogde aantal van ca. 240 woningen?
Er komt woonruimte voor inwoners	Meer de hoogte in ivm vraag naar woonruimte	
Ziet er goed uit en goed dat deze lokatie gebruikt word voor woningbouw	Bouw veel voor ouderen en niet te grote woningen met klein terras en of balkon veel bloemen	Ca. 240 woningen is wel erg veel, wat minder woningen zou beter zijn
	- Erg volumineus en massief (qua bebouwing) en een 'stedelijk beeld'. - Te veel bebouwing (woningen) - Veel te weinig openbaar groen / groene gemeenschappelijke ruimtes, zoals aangegeven op Tableau 7 "Leefbaar en Vitaal" in de 1e inloopavond. Te weten: groen wegprofiel, ruimte voor plantenbakken, gemeenschappelijke buitenruimtes, collectieve tuin. - Geen ruimte voor ontmoeting. - Geen creatieve bebouwing van het "middenterrein", allemaal eengezinswoningen, geen woonvormen als groepswonen bv. knarren hof, meer generatie wonen, etc. - Het aanzicht vanaf N-weg op de Zeisterweg (Tableau 4b), is veel te stenig en te hoog. Omdat de appartementengebouwen op de rand van het perceel staan is er geen ruimte voor een groene buffer, met bv. hoge bomen en het groene gevel ontwerp is te minimaal. (Een goed voorbeeld van hoe het wel kan is het appartementen gebouw op de hoek Provincialeweg/Van Zijldreef in Bunnik) - Het aanzicht vanaf de Zeisterweg en ook vanaf de Singel is een "gevelmuur". Er zijn weliswaar enkele verspringen in die gevelmuur (aan de Zeisterweg), maar het aanzicht kan worden verbeterd door meer gevelvariatie aan te brengen, bv. door verschillende kleuren gevelstenen of door gevelgedeeltes van ander materiaal. - De antennemast blijft in de weg staan.	Ca. 240 woningen is wel erg veel, wat minder woningen zou beter zijn
* Het zorgwoningen complex.		
+ Het ontwerp van de woningen grenzend aan de Rietkamp die als het ware een spiegelbeeld zijn van bestaande woningen aan de Rietkamp.		Ca. 240 woningen is wel erg veel, wat minder woningen zou beter zijn
Het ziet er ruim gebouwd uit	Vooral ruime huurappartementen bouwen die een groot huis achterlaten en dus gewend zijn aan ruimte	De sfeerimpressies overtuigen mij dat ca. 240 woningen op deze manier een prima toevoeging zijn aan Odijk
Dat er betaalbare en woningen zijn voor alle woningzoekende.	Ook woningen/appartementen beschikbaar voor mensen buiten de gemeente Bunnik?	De sfeerimpressies overtuigen mij dat ca. 240 woningen op deze manier een prima toevoeging zijn aan Odijk
Er is - ook in Odijk - woningnood. Elke vorm van woningbouw is noodzakelijk. Wel twijfel ik over de hoogbouw die dit ongetwijfeld met zich mee zal brengen. Maar.... als dit alles klaar zal zijn in 2023, moet ik me zelf dan druk gaan maken als ik 82/83 jaar ben? Ik dacht het niet. Vooral niet als velen geholpen zijn met nieuwbouw	Een betere ontsluiting - zowel als voetganger als fietser naar de N229 en de Zeisterweg door de nieuwe wijk heen en zeker vanaf de Rietkamp, waar ik - in het appartement - woonachtig ben.	Ca. 240 woningen is wel erg veel, wat minder woningen zou beter zijn
Oke	Een hof(je) heeft een intieme uitstraling	De sfeerimpressies overtuigen mij dat ca. 240 woningen op deze manier een prima toevoeging zijn aan Odijk
Prima, als er maar woningen komen die toegankelijk zijn voor iedereen met tenminste 3 slaapkamers.	Speel gelegenheid kinderen	De sfeerimpressies overtuigen mij dat ca. 240 woningen op deze manier een prima toevoeging zijn aan Odijk
Goed, wat hoogbouw aan de N weg waar jongeren en ouderen betaalbaar zouden kunnen wonen	Met name betaalbare woningen maken, prioriteit voor jongeren uit de gemeente. Ook niet een aantal dure woningen ertussen, onder het mom van divers bouwen. Die dure woningen zijn er al voldoende in de nieuwe wijk, het Burgje en wat er nog gebouwd gaat worden	De sfeerimpressies overtuigen mij dat ca. 240 woningen op deze manier een prima toevoeging zijn aan Odijk
Het ziet er goed uit, aantrekkelijk plan	Veel groen en ruimte	Ca. 240 woningen is wel erg veel, wat minder woningen zou beter zijn
De laagbouw en bouw tot 4 hoog	Geen bouw hoger dan 4 lagen	Ca. 240 woningen is wel erg veel, wat minder woningen zou beter zijn
best wat groen, ook hoogbouw maar wel geclusterd.	Ik zie ook grote parkeerplaatsen, ondergronds is duurder om te bouwen maar uiteindelijk zijn er wel meer mogelijkheden voor meer woningen	
Ziet er gevarieerd uit. Niet zo eentonig, en meerdere opties om uit te kiezen.	Een parkje of wat water (slotjes)	
Verschillende typen woningen, oog voor natuur, oa sedumdaken, lichte kleuren woningen en daardoor vriendelijke uitstraling	Hopelijk niet teveel woningen voor het vrijgekomen oppervlak, waar blijven alle auto's	Ca. 240 woningen is wel erg veel, wat minder woningen zou beter zijn
Geen senioren woningen behalve appartementen en niet elk ouder wil en flat wonen!	Meer groen	Ca. 240 woningen is wel erg veel, wat minder woningen zou beter zijn
Hoogbouw grenzend aan zeer drukke weg. Werkt als geluidswal	Meer groen	Ca. 240 woningen is wel erg veel, wat minder woningen zou beter zijn
Groen	Minder hoogbouw, meer ruimte tussen de huizen	Ca. 240 woningen is wel erg veel, wat minder woningen zou beter zijn
Mooi, strak	Geen	De sfeerimpressies overtuigen mij dat ca. 240 woningen op deze manier een prima toevoeging zijn aan Odijk
Moole ruime opzet en nog voldoende plek voor groen	Geen suggesties	De sfeerimpressies overtuigen mij dat ca. 240 woningen op deze manier een prima toevoeging zijn aan Odijk
Er is genoeg groen en ruimte voor eigen tuinen bij de huizen.	Graag ook aandacht voor 'groene plekken' rond de appartementen.	Ca. 240 woningen is wel erg veel, wat minder woningen zou beter zijn
Aansluiting met dorp en voldoende verschillende woningen	Betaalbaar maken	De sfeerimpressies overtuigen mij dat ca. 240 woningen op deze manier een prima toevoeging zijn aan Odijk
Diverse opties, groot en klein. Appartementen en huizen	Veel groen, en energiezuinig, maar ook goed betaalbaar. Hopelijk veel starterswoningen, en betaalbaar (onder de 300.000 euro)	De sfeerimpressies overtuigen mij dat ca. 240 woningen op deze manier een prima toevoeging zijn aan Odijk
Heeft iets weg van een vestingstadje	Veel levensbestendige woningen	De sfeerimpressies overtuigen mij dat ca. 240 woningen op deze manier een prima toevoeging zijn aan Odijk
Mooi. Eindelijk echt bouwen voor starters, minder (te) dure en grote woningen. Deze plek krijgt nu een veel betere invulling dan wat het was	Nog meer woningen voor starters, huur en betaalbare koop	
	Meer groen en meer invulling behoefte senioren. Project ligt ideaal voor senioren op loopafstand van de winkels. Als senior heb ik veel geld over voor een ruim appartement op een gunstige plek. Daarmee bedoel ik een situatie waarbij ik ook nog ander verkeer zie gaan. Er komt voor nagenoeg iedere senior een moment van minder mobiliteit en bewegingsvrijheid. Ik wil in die situatie geen opgesloten gevoel. Een beetje omzien naar elkaar, zoals wel eens een 'knarrenhof' gesuggereerd is. Een woonsituatie waar je als senior graag wil wonen.	Ca. 240 woningen is wel erg veel, wat minder woningen zou beter zijn
Wel veel woningen op dit stuk grond	Denk goed aan de kwaliteit van de openbare ruimte die er gecreëerd wordt, en de verbinding met het dorpshart.	De sfeerimpressies overtuigen mij dat ca. 240 woningen op deze manier een prima toevoeging zijn aan Odijk
Grote dichtheden, geen traditionele woonwijk.	In de gemeente Bunnik leeft een sterke behoefte aan betaalbare seniorenwoningen met 'omzien naar elkaar'. Wat zou het toch fijn zijn wanneer er (deshoofs gestapelde) gelijkvloerse woningen zouden komen met een gezamenlijke binnentuin en een ontmoetingsruimte. Vooral voor oudere eenpersoons huishoudens levert dit een belangrijke bijdrage in het tegengaan van eenzaamheid. Gelet ook op de gunstige ligging naar de winkels ligt hier een bijzondere kans voor veel senioren. Wanneer de omliggende woningen door andere leeftijdsgroepen worden ingevuld zorgt dit voor een aangenaam leefklimaat. Veel senioren laten een vaak te grote woning in Bunnik weer achter hetgeen voor gezinnen weer nieuwe kansen biedt.	Ca. 240 woningen is wel erg veel, wat minder woningen zou beter zijn
Belangrijke bijdrage in de woningbehoefte.	het ziet er vrij standaard uit.. jammer dat er geen interessantere stedenbouw is met hofjes of autovrije pleinen. De pleinen die er zijn, zijn voor de auto's... Er staan ook te weinig bomen ingetekend, in elke straat zouden bomen moeten staan. Ook geen zonnepanelen op daken of een idee van biodiversiteit of hout..	
het lijkt erop dat de straten aan de voorkant autoluw zijn	Zijn er ook levensloopbestendige woningen opgenomen in deze planning?	Ca. 240 woningen is wel erg veel, wat minder woningen zou beter zijn
Weet ik nog niet	Weet ik niet	De sfeerimpressies overtuigen mij dat ca. 240 woningen op deze manier een prima toevoeging zijn aan Odijk
De opbouw van de wijk ziet er gezellig en speelt uit	Is nog meer groen mogelijk door bijvoorbeeld op sommige punten hoger te bouwen?	De sfeerimpressies overtuigen mij dat ca. 240 woningen op deze manier een prima toevoeging zijn aan Odijk
Ziet er erg goed uit. Goede verdeling van de woningen ober het gebied, hoog en laag. Aansluitend op de omgeving. En veel groen, terwijl er toch veel woningen komen?!	Zorg voor ruimte voor eigen initiatieven ism met jullie, bv de organisatie Knarrenhof	Ca. 240 woningen is wel erg veel, wat minder woningen zou beter zijn
Beetje standaard. Zou speelser kunnen.	Moole appartementen voor 55 plussersmet een woning in de gemeente. Bevordertdoorstroming.	De sfeerimpressies overtuigen mij dat ca. 240 woningen op deze manier een prima toevoeging zijn aan Odijk
Ruime opzet met ook appartementgebouwen.	Veel aandacht voor groen	De sfeerimpressies overtuigen mij dat ca. 240 woningen op deze manier een prima toevoeging zijn aan Odijk
De diversiteit	Niet langs de provinciale weg appartementen hoogbouw	Ca. 240 woningen is wel erg veel, wat minder woningen zou beter zijn
Voldoende appartementen maar niet allemaal op de juiste plaats		De sfeerimpressies overtuigen mij dat ca. 240 woningen op deze manier een prima toevoeging zijn aan Odijk
-	-	
Ik mis hier een voorstel voor meer levensloop bestendige woningen. Ik wil pleiten voor een wooncomplex van maximaal 3 verdiepingen en dan het liefst in een U-vorm met binnentuin en bestemd voor 50+ en kleinschalig 40-50 woningen. Alle gelijkvloerse woningen hebben een ruime woonkamer en 2 slaapkamers. Tevens is hetwooncomplex voorzien van een ontmoetingsruimte. Zonnepanelen op het dak en iedere woning ook voorzien van airco in woon- en slaapkamer. Bij dit collectief wonen kun je ook denken aan collectief gebruik van beperkt aantal elektrische auto's, zodat er niet te veel parkeer ruimte noodzakelijk is. Voor de positionering zou een vleugel langs de Singel wenselijk zijn, zodat die bewoners ook nog des gewenst enige reuring waarnemen.	Zie hiervoor.	Ca. 240 woningen is wel erg veel, wat minder woningen zou beter zijn
Het is een mooi plaatje maar onduidelijk is		
- hoeveel groen komt er nu in de wijk (klimaatadaptatie/hittestress)		
- geeft geen zicht op al dan niet noodzakelijke parkeerplekken		
- is niet verbonden met (kennelijke) plannen van gemeente mbt bedrijven aan de overkant van de Singel		
- geeft geen oplossing voor afhandeling verkeer kruising Singel - Zeisterweg		
- geeft geen richting aanpassing kruising prov.weg en zeisterweg (bijv. speedrotonde), kruisingsvrije langzaamverkeers route Burgje/odijk	- zie vorig antwoord (aanpassen kruisingen zeisterweg met singel en prov. weg)	
	Wij vinden het van belang dat de (verkeers)veiligheid van de huidige, nieuwe bewoners maar ook passerende dorpsgenoten gewaarborgd wordt. Dat betekent dat er overzichtelijke aansluitingen zijn op wegen, fietspaden en voetpaden. Vooral langs de Singel ontbreekt een veilig voetpad. Het zou wenselijk zijn als deze vanuit de verschillende richtingen ook langs de huizen loopt richting de kruising Singel/Zeisterweg.	
Hoewel er een plan ligt voor de bouw van veel woningen oogt de nieuwe wijk ruim opgezet.	We zouden graag zien dat de huidige bomen in het gebied blijven staan. Ook zagen we nu nog geen speelgelegenheid/speeltuin in het binnengereden tussen de woningen.	De sfeerimpressies overtuigen mij dat ca. 240 woningen op deze manier een prima toevoeging zijn aan Odijk
De bouw die spiegelt met de Rietkamp komt overeen wat er reeds staat. Dat lijkt mooi over te lopen.		
Er is veel groen ingetekend rondom de woningen. Ook aandacht voor parkeergelegenheid.		
Het is een slechte sfeerimpressie. Te veel woningen gepropt in het gebied. Dit gaat behoorlijk tot overlast veroorzaken in het dorp maar ook op de infrastructuur komt behoorlijk onder druk te staan. Ik zie weinig groen	Meer groen, minder huizen en meer ruimte voor de natuur	
De diversiteit aan woning aanbod	Is 3 uitwegen voor zoveel woningen voldoende? + is er nagedacht over voldoende parkeerplekken. Dat was mij niet duidelijk	De sfeerimpressies overtuigen mij dat ca. 240 woningen op deze manier een prima toevoeging zijn aan Odijk
Goede mix van woningen	Betaalbaarheid	De sfeerimpressies overtuigen mij dat ca. 240 woningen op deze manier een prima toevoeging zijn aan Odijk
Woningen aan de Zeisterweg.Ruimte voor groen	Bredere stoep, voldoende ruimte voor fietsers en voetgangers	De sfeerimpressies overtuigen mij dat ca. 240 woningen op deze manier een prima toevoeging zijn aan Odijk
Combinatie van appartementen en huizen	Bouwen voor bepaalde doelgroepen die moeilijk aan huis komen	De sfeerimpressies overtuigen mij dat ca. 240 woningen op deze manier een prima toevoeging zijn aan Odijk
Oogt ruimtelijk en groen	(Bestaande) bomen behouden, meer bomen, grote speeltuin met veel faciliteiten, geen al te hoge flats, veel groen	Ca. 240 woningen is wel erg veel, wat minder woningen zou beter zijn
Verschillende soorten huizen	Betalbare huizen voor de jeugd	De sfeerimpressies overtuigen mij dat ca. 240 woningen op deze manier een prima toevoeging zijn aan Odijk
Wijk zit er mooi uit, genoeg ruimte en ook aan parkeren is gedacht. Maar genoeg parkeergelegenheid?	Denk vooral aan de jeugd (starters) zodat zij ook iets kunnen kopen	De sfeerimpressies overtuigen mij dat ca. 240 woningen op deze manier een prima toevoeging zijn aan Odijk
	Meer laagbouw met wijde en natuurlijke plekken. Ik zie veel parkeerplaatsen. Zonde. Je zag het vandaag dat het hele dorp stil stond door een incident op de A12	
Eigenlijk niet, het is erg dicht op elkaar. Waardoor er veel overlast en burenruzies zal ontstaan in diverse bevolking.	Eerst de infrastructuur aanpassen in het dorp om vervolgens te gaan bouwen.	Ca. 240 woningen is wel erg veel, wat minder woningen zou beter zijn

Overige	Welke uitspraak is voor u van toepassing als u kijkt naar de getoonde sfeerimpressies in relatie tot de omliggende woningen?	Welke uitspraak is voor u van toepassing als u kijkt naar de getoonde sfeerimpressies in relatie tot de positie van de hoogbouw?	Overige	Welke uitspraak is voor u van toepassing als u kijkt naar de doorsnedes van de weg waarop de verkeers- en parkeersituatie wordt weergegeven?	Overige
Meer woningen oa middels hoger bouwen langs N229	Er is voldoende rekening gehouden met omliggende woninger		Meer hoogbouw ivm vraag		Let op fietspad bij uitrijden wijk. Is nl ook fietsroute naar/van so
	Er is voldoende rekening gehouden met omliggende woninger		Enige hoogbouw is goed	De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
	Er is voldoende rekening gehouden met omliggende woninger		Wel goed doordacht, maar te hoog en niet "verhult" in groen e		Doorsnede A-A' is de wijze zoals je parkeren in een compacte
	Er is goed rekening gehouden met omliggende woningen	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e			Kan dat nu niet inschatten
	Er is goed rekening gehouden met omliggende woningen	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
	Er is voldoende rekening gehouden met omliggende woninger	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is niet logis		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
	Er is voldoende rekening gehouden met omliggende woninger	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
	Er is goed rekening gehouden met omliggende woningen	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
	Er is goed rekening gehouden met omliggende woningen	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e			Onduidelijke weergave, voor met name de hoogbouw zou vold
	Er is goed rekening gehouden met omliggende woningen	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is niet logis		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
	Er is onvoldoende rekening gehouden met omliggende woning	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e	Geen bouw hoger dan 4 lagen		Is mij nog niet duidelijk
nog wel erg ouderwets gedacht hoe een wijk eruit moet zien. n	Er is voldoende rekening gehouden met omliggende woninger	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
Kan wel, maar misschien als je een klein parkje of wat slootjes	Er is voldoende rekening gehouden met omliggende woninger	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
	Er is voldoende rekening gehouden met omliggende woninger	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
Minder hoog bouw zo aan de rand	Er is voldoende rekening gehouden met omliggende woninger	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is niet logis		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
	Er is voldoende rekening gehouden met omliggende woninger	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
	Er is onvoldoende rekening gehouden met omliggende woning	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
	Er is goed rekening gehouden met omliggende woningen	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
	Er is voldoende rekening gehouden met omliggende woninger	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
	Er is voldoende rekening gehouden met omliggende woninger	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
	Er is voldoende rekening gehouden met omliggende woninger	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e	Misschien is ligging van de hoogbouw wel doordacht, maar de	De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
	Er is goed rekening gehouden met omliggende woningen	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
	Er is goed rekening gehouden met omliggende woningen	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
	Er is voldoende rekening gehouden met omliggende woninger	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	Parkeer is altijd te weinig
Waarom 240? Met een extra laag op de appartementen kunne	Er is goed rekening gehouden met omliggende woningen	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
	Er is onvoldoende rekening gehouden met omliggende woning	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
	Er is goed rekening gehouden met omliggende woningen	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
	Er is voldoende rekening gehouden met omliggende woninger	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e			Geen mening
Het is jammer als het erg gepropt wordt. Dat zie je al in die ran	Er is voldoende rekening gehouden met omliggende woninger		Hoogbouw is aan de logische kant geplaatst, alleen het zijn nu		waar is de gezamenlijke verblijfsruimte voor de mensen? Gaar
	Er is voldoende rekening gehouden met omliggende woninger	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is niet logis		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
	Er is goed rekening gehouden met omliggende woningen	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
	Er is goed rekening gehouden met omliggende woningen	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e			Parkeren lijkt mij goed geregeld. Alleen toegangswegen zijn nu
	Er is voldoende rekening gehouden met omliggende woninger	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e			Moelijk te doorgronden
	Er is goed rekening gehouden met omliggende woningen	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
	Er is voldoende rekening gehouden met omliggende woninger	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
	Er is voldoende rekening gehouden met omliggende woninger	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is niet logis		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
	Er is voldoende rekening gehouden met omliggende woninger	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
	Er is voldoende rekening gehouden met omliggende woninger	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
Aantal is minder relevant. Invulling type wel. meer seniorenwo	Er is goed rekening gehouden met omliggende woningen	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e			Wellicht kan het maar zonder aantallen zegt het niets
	Er is goed rekening gehouden met omliggende woningen	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
Stuk minder huizen	Er is onvoldoende rekening gehouden met omliggende woning		Het wordt van een dorp een stedelijke omgeving. Heel erg jam		Te veel parkeerplaatsen. 2 gevaarlijke doorgangen op de sing
	Er is goed rekening gehouden met omliggende woningen	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
	Er is goed rekening gehouden met omliggende woningen	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
	Er is goed rekening gehouden met omliggende woningen	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
	Er is goed rekening gehouden met omliggende woningen	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
	Er is onvoldoende rekening gehouden met omliggende woning	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
	Er is goed rekening gehouden met omliggende woningen	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
	Er is voldoende rekening gehouden met omliggende woninger	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	
	Er is voldoende rekening gehouden met omliggende woninger	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e			
	Er is voldoende rekening gehouden met omliggende woninger	De positie van de hoogbouw in de sfeerimpressies is logisch e		De doorsnedes overtuigen mij dat parkeren en verkeer op dez	

Wat is de leeftijdscategorie waartoe u behoort?	Naar welke nieuwbouwwoning gaat uw voorkeur uit?
36 – 65	Geen van bovenstaande
> 65 jaar	Ik ben op zoek naar een huurwoning (appartement)
> 65 jaar	Ik ben op zoek naar een koopwoning (appartement)
> 65 jaar	Ik ben op zoek naar een huurwoning (appartement)
> 65 jaar	Ik ben op zoek naar een huurwoning (appartement)
> 65 jaar	Geen van bovenstaande
> 65 jaar	Ik ben op zoek naar een koopwoning (appartement)
36 – 65	Geen van bovenstaande
36 – 65	Geen van bovenstaande
36 – 65	Ik ben op zoek naar een huurwoning (eengezinswoning)
36 – 65	Ik ben op zoek naar een koopwoning (appartement)
36 – 65	Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezinswoning)
36 – 65	Ik ben op zoek naar een koopwoning (appartement)
36 – 65	Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezinswoning)
36 – 65	Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezinswoning)
36 – 65	Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezinswoning)
> 65 jaar	Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezinswoning)
36 – 65	Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezinswoning)
26 – 35	Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezinswoning)
26 – 35	Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezinswoning)
36 – 65	Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezinswoning)
> 65 jaar	Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezinswoning)
26 – 35	Ik ben op zoek naar een koopwoning (appartement)
26 – 35	Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezinswoning)
36 – 65	Geen van bovenstaande
26 – 35	Geen van bovenstaande
> 65 jaar	Ik ben op zoek naar een huurwoning (appartement)
26 – 35	Ik ben op zoek naar een koopwoning (appartement)
> 65 jaar	Geen van bovenstaande
36 – 65	Geen van bovenstaande
> 65 jaar	Geen van bovenstaande
26 – 35	Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezinswoning)
36 – 65	Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezinswoning)
> 65 jaar	Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezinswoning)
36 – 65	Ik ben op zoek naar een koopwoning (appartement)
36 – 65	Ik ben op zoek naar een koopwoning (appartement)
> 65 jaar	Ik ben op zoek naar een huurwoning (appartement)
36 – 65	Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezinswoning)
> 65 jaar	Ik ben op zoek naar een koopwoning (appartement)
> 65 jaar	Geen van bovenstaande
36 – 65	Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezinswoning)
26 – 35	Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezinswoning)
26 – 35	Ik ben op zoek naar een koopwoning (appartement)
26 – 35	Ik ben op zoek naar een koopwoning (appartement)
36 – 65	Geen van bovenstaande
26 – 35	Ik ben op zoek naar een koopwoning (appartement)
36 – 65	Ik ben op zoek naar een koopwoning (appartement)
36 – 65	Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezinswoning)
36 – 65	Ik ben op zoek naar een koopwoning (appartement)
36 – 65	Ik ben op zoek naar een koopwoning (eengezinswoning)



HERONTWIKKELING ENTREE-ZUID

NOTITIE DUURZAAMHEIDSAMBITIES

OPDRACHTGEVER:

Van Wanrooij Projectontwikkeling

PROJECTNUMMER:

51056243

DATUM:

16 september 2024



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

PROJECTGEGEVENS:

Naam: notitie duurzaamheidsambities
Nummer: 51056243
Documentnr: RO01-D03-41046237
Status: DEFINITIEF
Datum: 16 september 2024
Auteur: [Redacted text]

OPDRACHTGEVER:

Van Wanrooij Projectontwikkeling

AUTORISATIE

Naam: [Redacted text]

Handtekening:

Datum: 16-9-2024

INHOUDSOPGAVE

Inleiding/samenvatting	3
1. Energie (en klimaatmitigatie)	4
1.1 Beng 1 (energiebehoefte).....	4
1.2 Beng 3 (aandeel hernieuwbare energie)	4
1.3 Kans(en).....	4
1.3.1 (Buurt)batterij.....	4
1.3.2 Schoon en emissieloos bouwen (SEB)	5
2. Circulaire economie	6
2.1 MPG-score.....	6
2.2 Non-Virgin materialen en/ of Biobased materialen.....	6
2.3 Kans(en).....	7
3. Duurzame mobiliteit	8
3.1 Parkeernorm	8
3.2 Laadpalennorm.....	8
3.3 Loop-en fietsroutes.....	8
3.4 Deelmobiliteit.....	8
4. Klimaatadaptatie	9
4.1 Wateroverlast.....	9
4.2 Droogte en Hitte.....	9
5. Natuurinclusiviteit en biodiversiteit	10
5.1 Hoogwaardige habitats.....	10
5.2 groenblauwe structuren.....	10
5.3 Kans(en).....	10
5.3.1 Beheerbewust ontwerpen.....	10
5.3.2 Bomenwacht.....	11
6. Gezonde leefomgeving	12
6.1 % vrij van giftige stoffen	12
6.2 Temperatuuroverstijging in de woning tegengaan	12
6.3 Kans(en):.....	12
6.3.1 Kamerbrief water en bodem sturend.....	12

BIJLAGEN

- I. Deelnemers ambitiewebsessie
- II. Actiepunten lijst

INLEIDING/SAMENVATTING

In dit document vindt u een gespreksverslag van de twee (ambitiweb)sessies voor de herontwikkeling Entree-zuid in Odijk. Hierin leest u per thema het vastgestelde ambitieniveau inclusief onderbouwing. Op maandag 2 twee september 2024 heeft de eerste sessie plaatsgevonden. Waarna op maandag 16 september 2024, gezamenlijk het Convenant Duurzame Woningbouw is ingevuld en per thema een overzicht van de daarbij behorende oplossingsrichtingen/-maatregelen en meetmethodieken passend bij het vastgesteld ambitieniveau opgesteld.

Het is aan Roelofs de taak om gezamenlijk de (duurzaamheids)ambities inzichtelijk te maken voor de ontwikkeling. Het inzichtelijk maken van de ambities doen we op basis van het ambitieweb. Het ambitieweb is een tool dat in één oogopslag de duurzaamheidsambities van een project laat zien, verdeeld over verschillende thema's. De thema's komen voort uit de Afwegingskader duurzame woningbouw. De tool helpt om het containerbegrip 'duurzaamheid' concreet te maken en om ambities gestructureerd te vertalen naar concrete duurzaamheidsmaatregelen. Roelofs heeft de vertegenwoordigers van de gemeente Bunnik, projectontwikkelaar Van Wanrooij (initiatiefnemer) en Adviseur van Goudappel gevraagd om het ambitieweb in te vullen. De vertegenwoordigers van de gemeente Bunnik en projectontwikkelaar Van Wanrooij bepalen vanuit hun eigen expertise en verantwoordelijkheid per thema welk ambitieniveau zij nastreven. Het ambitieniveau kan voor iedereen anders zijn. In een gezamenlijke ambitieweb sessie wordt in een dialoog, per thema, bepaald welk ambitieniveau past bij het project.

Onderwerp	Indicator	Brons	Zilver	Goud	Anders*
Energie	BENG 1			X	
	BENG 3, eengezinswoningen			X	
	BENG 3, appartementen		X		
Circulariteit	MPG-score		X		
	% grondstof non-virgin/biobased				X
Duurzame mobiliteit	Parkeernorm		X		
	Laadpaalnorm			X	
	Loop- en fietsroutes			X	
	Deelmobiliteit		X		
Klimaatadaptatie	Wateroverlast			X	
	Droogte			X	
	Hitte			X	
	Overstromingsrisico			X	
Natuurinclusiviteit en biodiversiteit	Hoogwaardige habitats			X	
	Groen-blauwe structuren			X	
Gezonde leefomgeving	% vrij van giftige stoffen	X			
	Temperatuuroverstijging in de woning			X	

Vastgestelde ambities Herontwikkeling Entree-Zuid in Odijk 16-09-2024

1. ENERGIE (EN KLIMAATMITIGATIE)

Het is van belang om niet te kiezen voor een 'one size fits all' oplossing binnen dit thema maar om een onderscheid te maken binnen het woningaanbod, namelijk: Sociale huur, middel dure woningen en vrije sector. Hierdoor kan per type een realistisch ambitieniveau gesteld worden.

Er dient een gedegen afweging gemaakt te worden of beoogde ambities voor Beng 1 en 3 niet leidt tot te hoge kosten voor de potentiële huurder en kopers.

1.1 BENG 1 (ENERGIEBEHOEFTE)

Een 'one size fits all' benadering is onwenselijk omdat het woningaanbod (de verschillende woningtypes) divers is. Het streef niveau is niveau goud echter is de uitwerking van de formulering in het Convenant genuanceerder. Om het ambitieniveau passend, realistisch en meetbaar te maken bij het diverse woningaanbod is gezamenlijk de doelstelling geformuleerd: De energiebehoefte per woningtype is minimaal 10% onder het BENG 1-eis. Bij de aanvraag Omgevingsvergunning wordt de energiebehoefte van ieder woningtype inzichtelijk gemaakt.

Conclusie: Het ambitieniveau is Goud, de energiebehoefte per woningtype is minstens 10% lager dan de BENG 1-eis.

1.2 BENG 3 (AANDEEL HERNIEUWBARE ENERGIE)

Netcongestie is een belangrijk argument om niet simpelweg alle daken maximaal vol te leggen met zonnepanelen. Het uitgangspunt is goud voor de vrije sector eengezinswoningen met in achtneming van de netcongestie problematiek. Voor de sociale en middeldure eengezinswoningen is niveau goud ook de ambitie indien dit past binnen de (verruimde) financiële kaders van de betreffende woningen. Als blijkt dat door netcongestie het wenselijk is om minder zonnepanelen aan te leggen dan dienen er voorzieningen getroffen te worden voor een 'groeipotentieel'. Zo dat in de toekomst relatief eenvoudig extra zonnepanelen gelegd kunnen worden.

Conclusie: Het ambitieniveau is goud voor eengezinswoningen met in achtneming van de netcongestie problematiek en (verruimde) financiële kaders van sociale en middeldure woningen.

Voor appartementen is het ambitieniveau lager, namelijk zilver. Er dient nader te worden onderzocht wat het aandeel hernieuwbare energie kan zijn in relatie tot overige ambities zoals groen daken (% groen in de wijk) en esthetiek (wenselijke dakvorm/ welstandeisen).

Conclusie: Het ambitieniveau is zilver voor appartementen met in achtneming van de netcongestie problematiek en ruimtegebruik dakoppervlak in relatie tot overige ambities.

1.3 KANS(EN)

1.3.1 (Buurt)batterij

Een (buurt)batterij is mogelijk een oplossing om het net te ontlasten. Echter is het (tot nu toe) vaak niet financieel haalbaar en zit wet- en regelgeving tegen. Een thuisbatterij is een grote investering en de verwachting is dat de capaciteit van thuisbatterijen niet groot genoeg om de pieken en dalen op het energienet te kunnen opvangen. Een alternatief is om met een aantal huishoudens samen één batterij en netaansluiting te delen. Dit is technisch mogelijk echter mag dat wettelijk niet.

Eén buurtbatterij heeft een schaalvoordeel echter moet over elektriciteit uit een buurtbatterij energiebelasting worden betaald, dit maakt de businesscase voor een buurtbatterij ongunstig ten opzichte van een thuisbatterij. Er zijn andere vormen van opslag mogelijk, denk aan een warmte, waterstof enz. de

verschillende batterij innovaties staan niet stil. Echter zijn de onzekerheden nog te groot omdat veel technieken in de experimentele fases zitten. Het is voor het project onvoldoende duidelijkheid of batterij technologie in de nabije toekomst soelaas biedt voor de netproblematiek.

1.3.2 Schoon en emissieloos bouwen (SEB)

Gemeente Bunnik heeft het convenant Schoon en emissieloos bouwen (SEB) niet ondertekend om aanspraak te kunnen doen op de SPUK SEB subsidie. Echter is de ambitie uitgesproken om gezamenlijk te onderzoeken of het mogelijk is om emissieloze bouwmachines toe te passen bij de bouwwerkzaamheden. Op locatie zijn grote stroomaansluitingen aanwezig wat de potentie voor laadvoorzieningen tijdens de bouw vergroot.

Om zoveel mogelijk energie, CO₂ en NO_x te reduceren tijdens de uitvoering kan de projectlocatie worden aangemerkt als Milieu Zone. In de Milieuzone wordt enkel emissiearm materieel toegepast en bijvoorbeeld keten met zonnepanelen. Daarnaast wordt een gedegen afweging gemaakt om emissieloos materieel in te zetten. De afweging wordt gemaakt op basis van beschikbaarheid, kosten, hinder- energie- CO₂- en NO_x- reductie.

2. CIRCULAIRE ECONOMIE

2.1 MPG-SCORE

Tijdens de sessie is een MPG-score van 0.2 (Goud) als niet realistisch geacht gezien de huidige stand van de techniek. Daarom is het uitgangspunt zilver, namelijk een MPG-score van 0,5. Het bestaande gebouw past niet in de beoogde beeldkwaliteit daarom dient te worden onderzocht welke materialen hergebruikt kunnen worden, hierbij is het van belang dat er een afweging gemaakt wordt op basis van bijdrage aan de MPG-score, technisch, esthetisch, tijdelijke opslag en kosten.

Conclusie: Het ambitieniveau is zilver omdat goud gezien de huidige stand van de techniek niet haalbaar is.

2.2 NON-VIRGIN MATERIALEN EN/ OF BIOBASED MATERIALEN

Voor het thema is ambitieniveau zilver het streven. Van Wanrooij is voornemens om circulair te slopen. Dat wil zeggen zoveel als mogelijk hergebruik van in het project vrijkomende materialen (oogsten, hergebruiken binnen het project of aanbieden t.b.v. andere projecten). Doormiddel van een grondstofstromen analyse wordt het materiaalgebruik inzichtelijk gemaakt met als doel dat producten en materialen hun hoogst mogelijke waarden behouden. De openbare ruimte komt in beheer van de gemeente daarom is het van belang om intern na te gaan welke mogelijkheden er zijn om materialen te hergebruiken, denk aan: technisch, esthetisch en tijdelijke opslag. Hierbij is het van belang om in samenspraak met de beheerder af te stemmen of geogost materiaal 'overdragen' mag/ kan worden bij oplevering.

Een percentage biobased materialen als massa percentage is niet haalbaar omdat hierdoor de gestelde betaalbaarheidseisen niet behaald kan worden. Er wordt momenteel op diverse plekken in Nederland geëxperimenteerd met houtbouw appartementen. Hieruit blijkt dat, tot nu toe, de kosten dermate hoog zijn dat het de financiële haalbaarheid van de exploitatie raakt. Het is van belang om in samenspraak een percentage biobased materialen vast te stellen waardoor het karakter van projectmatig en conceptueel bouwen niet wordt aangetast en doelmatig biobased materialen toegepast worden. Streven is zoveel als mogelijk toepassen non-virgin materialen en biobased materialen, bijvoorbeeld toepassen van gevelafwerking zoals Resysta.

Het uitgangspunt is een synergie tussen betaalbaarheid en een zo hoog mogelijk percentage biobased materialen. Een volumepercentage i.p.v. een massapercentage is beter passend.

Conclusie: Gezamenlijk is besloten dat het niet mogelijk is om een ambitieniveau vast te stellen tijdens de sessies. Het streven is zoveel als mogelijk toepassen van non-virgin materialen en biobased materialen. In de vervolgfase van het project wordt gezamenlijk beoordeeld welk volumepercentage passend is voor het doelmatig in zetten van non-virgin en biobased materialen.

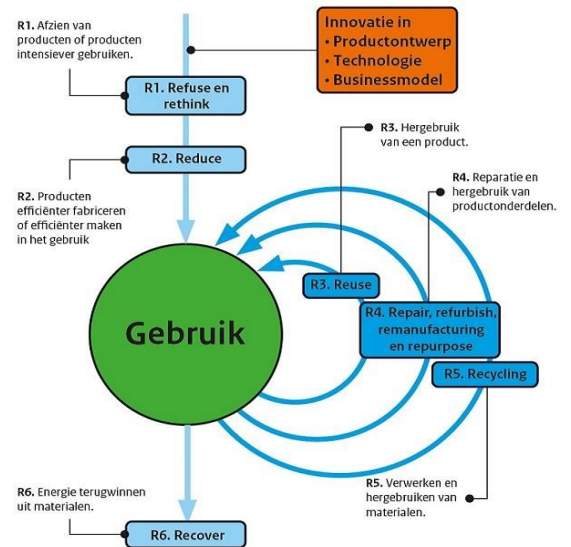
2.3 KANS(EN)

Maak ontwerp keuzes op basis van de R-ladder. De R-ladder is een visualisatie waarin de mate van circulariteit inzichtelijk wordt gemaakt. Hoe hoger op de R-ladder, hoe meer 'circulariteit'. Zoals in Figuur 1 te zien is, zijn er 6 circulaire niveaus in de R-ladder, namelijk:

- R1. Refuse en Rethink (afwijzen en heroverwegen);
- R2. Reduce (verminderen);
- R3. Reuse (hergebruiken);
- R4. Repair, Refurbish, Remanufacture en Repurpose (repareren, opknappen, reviseren en hergebruiken);
- R5. Recycling;
- R6. Recover (terugwinnen).

De R-ladder helpt in de ontwerpfase van het project om circulaire keuzes te maken en dit tijdens het gehele project te monitoren. Dit geldt voor zowel de inkomende stroom materialen als de uitgaande stroom vrijkomende materialen. Door vroegtijdig na te denken welke (circulaire) strategie past bij een materiaal kan je het niveau van circulariteit verhogen.

R-ladder met strategieën van circulariteit



Figuur 1: R-ladder. Bron PBL

3. DUURZAME MOBILITEIT

Voor de herontwikkeling Entree-Zuid is een hoge ambitie gesteld om zoveel als mogelijk betaalbare woningen te realiseren voor specifieke doelgroepen. De uitdaging is een gedegen evenwicht tussen de beoogde woningaantallen, een kwalitatief goede, duurzame wijk, financiële haalbaarheid en het aantal parkeerplaatsen. Goudappel onderzoek passende parkeernormen voor de beoogde doelgroepen. Daarbij wordt o.a. gekeken naar inzet van deelmobiliteit.

3.1 PARKEERNORM

Het uitgangspunt is ambitieniveau zilver. Goudappel onderzoekt in opdracht van Van Wanrooij wat een passend parkeernorm is. Uit een eerste verkenning blijkt dat ambitieniveau zilver haalbaar is. Er is vermoedelijk parkeerregulering nodig zoals in de vorm van vergunninghouders of als in blauwe zone. Goudappel onderzoekt wat de passende parkeernorm is met als uitgangspunt dat omliggende wijken geen hinder ondervinden.

Conclusie: Het ambitieniveau is zilver waarbij passende parkeernormen en sturend parkeerbeleid uitgangspunten zijn.

3.2 LAADPALENNORM

Binnen het beleid van de gemeente is het uitgangspunt dat particuliere laadpalen voor laadpalen in de openbare ruimte gaan. Het ambitieniveau is goud. Dit betekent dat er onderzocht dient te worden hoeveel laadpalen benodigd zijn en dat parkeervakken toekomst bestendig worden ingericht, denk aan ondergrondse mantelbuizen zodat er vraag gedreven laadpalen aangelegd kunnen worden zonder dat de verharding opgebroken hoeft te worden.

Conclusie: Het ambitieniveau is goud. Er worden voorzieningen getroffen zodat er meegegroeid wordt met de vraag.

3.3 LOOP-EN FIETSRUTES

De schaal van de ontwikkeling maakt het beperkt mogelijk om loop- en fietsroutes aan te leggen. Vanuit het participatietraject is de wens geuit dat bewoners van omliggende woningen via het plangebied naar het OV-vervoer kunnen wandelen. Het ambitieniveau is goud. Dat betekent dat het plangebied goed dient aan te sluiten op bestaande loop- en fietsroutes en OV-vervoer.

Conclusie: Het ambitieniveau is goud. Loop- en fietsroutes in het plangebied sluiten goed aan op bestaande loop- en fietsroutes en OV-vervoer.

3.4 DEELMOBILITEIT

Het beoogde evenwicht tussen de woningaantallen, een kwalitatief goede, duurzame wijk en het aantal parkeerplaatsen maakt dat de ambitie voor deelmobiliteit zilver is. Meer parkeerplaatsen voor deelmobiliteit leidt tot een vermindering van openbare parkeerplaatsen en andersom. Goudappel onderzoekt wat het benodigde aandeel van deelmobiliteit is i.r.t. de benodigde parkeerplaatsen.

Het is van belang dat de aanbieder van de deelmobiliteit voor de lange termijn deelmobiliteit aanbiedt. Dit dient goed afstemt te worden met de beoogde aanbieder. Uit voorgaande participatietraject is gebleken dat de animo voor deelmobiliteit beperkt is, mogelijk door onbekendheid.

Conclusie: Het ambitieniveau is zilver. Parkeerplaatsen voor deelmobiliteit en (openbare) parkeerplaatsen dienen in balans te zijn.

4. KLIMAATADAPTATIE

4.1 WATEROVERLAST

Voor de herontwikkeling Entree-Zuid is het van belang om inzicht te krijgen in de belangrijkste effecten van de klimaatverandering, zoals hitte, droogte en wateroverlast. Overstroming is niet van toepassing voor het plangebied. Het ambitieniveau voor wateroverlast is goud. Het uitgangspunt is dat bij hevige neerslag (1/100, 70 mm in een uur) er geen schade aan en in gebouwen ontstaat. Voor kwetsbare infrastructuur en voorzieningen is de normbui 1/250 jaar, 90 mm in een uur.

Het hemelwater wordt idealiter volledig bovengronds opgevangen, vastgehouden en in de bodem geïnfiltreerd. Echter is het door de beoogde dichtheid de vraag of er daar voldoende ruimte voor beschikbaar is. Daarom is het van belang om een regenwaterstructuurplan op te stellen. Het uitgangspunt bij het regenwaterstructuurplan is te streven naar een maximale afkoppeling van regenwater en het zo optimaal mogelijke inrichting van het hemelwatersysteem. Hierbij wordt gekeken naar de beschikbare berging in oppervlaktewater, naar het hoogteverloop van maaiveld enz. Het regenwaterstructuurplan belichaamt de lange termijnvisie van de hoofdstructuur van het hemelwaterstelsel. Het vormt de blauwdruk voor de toekomstige inrichting.

Conclusie: Het ambitieniveau is Goud, op basis van een regenwaterstructuurplan is het streven naar een maximale afkoppeling van regenwater en een zo optimaal mogelijke inrichting van het hemelwatersysteem.

4.2 DROOGTE EN HITTE

Droogte en hitte zijn beide effecten van een veranderd klimaat die in elkaars verlengde liggen. Door middel van een analyse dient de effecten van klimaatverandering inzichtelijk te worden gemaakt zoals hitte stress (Urban Heat Island effect) die zich nu in het plangebied bevinden. Het vergroenen van de leefomgeving is een belangrijke maatregel om de effecten van een veranderd klimaat te reduceren. Om hitte en droogte te voorkomen is het van belang om verhard oppervlakte (horizontaal en verticaal) zoveel als mogelijk te verminderen ten behoeve van kwalitatief groen.

Conclusie: Het ambitieniveau is Goud, hitte en droogte worden zoveel als mogelijk voorkomen door het verhard oppervlakte (horizontaal en verticaal) zoveel als mogelijk te verminderen ten behoeve van kwalitatief groen.

5. NATUURINCLUSIVITEIT EN BIODIVERSITEIT

5.1 HOOGWAARDIGE HABITATS

De herontwikkeling Entree-Zuid is aangemerkt als middelgroot project en het ambitieniveau is goud. Dit betekent dat er minimaal 4 Habitats dienen te worden gecreëerd voor bijvoorbeeld; boom bewonende, aan struweel gebonden, aan bloemrijk grasland gebonden, en/of aan water en oevers gebonden. Tijdens de sessie is benoemd dat het plangebied buiten de opgestelde SMP valt. Echter is er nabij het plangebied een kraamkolonie vleermuizen aangetroffen. Het is daarom van belang om de huidige situatie in beeld te worden gebracht door middel van ecologisch onderzoeken.

Om de groene ruimtes hoogwaardig in te richten is het van belang om een groeplan op te stellen met een ecooloog en in samenspraak met de groenbeheerder(s). In het groenplan wordt de natuurlijke waarde toegevoegd en/of vergroot. Zoek daarbij naar mogelijkheden om de ecologische structuren te verbeteren passend bij de locatie. Denk hierbij aan bijvoorbeeld de aanleg van faunapassage (passend bij de locatie) en schuilplekken voor landzoogdieren (egels, vleermuizen etc.) door middel van voldoende hagen en struwelen en alternatieve (kunstmatige) verblijfplaatsen. Denk hierbij niet enkel aan horizontaal groen maar ook aan verticaal ruimte gebruik. Groene wanden en gevels stimuleren de biodiversiteit en dragen bij aan het reduceren van de belangrijkste effecten van de klimaatverandering, zoals hitte eiland effect.

Conclusie: Het ambitieniveau is goud. Dit betekent hoogwaardige habitat voor ten minste 4 soorten categorieën.

5.2 GROENBLAUWE STRUCTUREN

Het plangebied ligt niet in of nabij belangrijke ecologische gebieden/routes. Beschikbare ruimte voor groen is beperkt door de beoogde woningaantallen. Voor de beschikbare groen ruimtes is het uitgangspunt dat kwaliteit boven kwantiteit gaat. De groene ruimtes dienen hoogwaardig ingericht te worden. In het beleidsdocument Groene Koers Bunnik 2024-2040 staat de richtlijn: 75 m² openbaar groen per woning bij nieuwbouwprojecten (norm Groen Groeit Mee) opgesteld. Tijdens de sessie is besproken dat deze richtlijn niet van toepassing is voor de herontwikkeling Entree-Zuid. De richtlijn is een richtlijn die is geformuleerd voor het gehele areaal van de gemeente. Voor de herontwikkeling Entree-Zuid is het ambitieniveau is goud. Dit betekent dat 50% van de oppervlakte van het plangebied groen ingericht dient te worden, verdeelt over horizontale en verticale vlakken.

Conclusie: Het ambitieniveau is goud. 50% van de oppervlakte van het plangebied wordt groen ingericht, verdeelt over horizontale en verticale vlakken.

5.3 KANS(EN)

5.3.1 Beheerbewust ontwerpen

Hoge ambities voor een groene en klimaatadaptieve leefomgeving impliceren hogere kosten voor groenbeheer. Daarom is het van belang om beheerbewust te ontwerpen, namelijk: het beheer van de openbare ruimte sluit aan bij de ontwerpgedachte en andersom. Door in de ontwerpfase de consequenties voor de beheerkosten inzichtelijk te maken kan vroegtijdig het juiste beheerbudget aangevraagd worden zodat de gewenste kwaliteit behouden blijft. Zonder gedegen beheer is het onmogelijk om 'groen' duurzaam instant te houden.

5.3.2 Bomenwacht

Het streven is om bestaande bomen zoveel als mogelijk te laten staan. Tijdens de bouwfase is het van belang dat de bestaande bomen worden beschermd en geen schade ondervinden. Het inzetten van een bomenwacht is goede manier om dit te voorkomen. Een bomenwacht heeft als taak om toezicht te houden op de bescherming van bomen gedurende het hele bouwproces.

6. GEZONDE LEEFOMGEVING

6.1 % VRIJ VAN GIFTIGE STOFFEN

Het is niet haalbaar om 100% vrij te zijn van giftige stoffen omdat dit binnen het aanbod van bouwmaterialen niet mogelijk is. Het ambitieniveau is daarom brons, 90%.

Conclusie: Het ambitieniveau is brons. Het aanbod van bouwmaterialen, dient 90% vrij te zijn van giftige stoffen.

6.2 TEMPERATUUROVERSTIJGING IN DE WONING TEGENGAAN

Conclusie: Het ambitieniveau is goud, een maximale TOjuli waarde van 1,2 vereist conform de besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen: Bouwbesluit).

6.3 KANS(EN):

6.3.1 Kamerbrief water en bodem sturend.

Bodem en grondwater vormen één systeem en dit systeem is een belangrijk onderdeel van het bodembeheer. Maak in samenspraak met het waterschap het bodem- en grondwatersysteem inzichtelijk met als doel in stand houden van de balans van het bodemsysteem.

I. DEELNEMERS AMBITIEWEBSESSIE

DEELNEMERS AMBITIEWEBSESSIE 2 SEPTEMBER 2024:

AANWEZIG:

- **Gemeente Bunnik:**
 - Bart van Bussel, Bert uit de Bosch, Coen Soeteman, Fred Odijk, Jessica de Jong, Koen Valk, Marcus Huster, Marianne Visser, Rutger Bouwman, Stijn Verschoor, Willemien Troepert, Peter Ganzevles, Tonie Korf.
- **Van Wanrooij:**
 - Sander de Wit, Bram van Remunt
- **Goudappel:**
 - Samir Ajanovic
- **Roelofs Groep:**
 - Luc Borgman, Tom Ubbink

AFWEZIG:

- Johan van Gelderen, Vincent Verstege, Walter Jaaltink.

DEELNEMERS AMBITIEWEB 16 SEPTEMBER 2024

AANWEZIG:

- **Gemeente Bunnik:**
 - Bart van Bussel, Fred Odijk, Johan van Gelderen, Marcus Huster, Marianne Visser, Peter Ganzevles, Rutger Bouwman, Walter Jaaltink, Willemien Troepert
- **Van Wanrooij:**
 - Sander de Wit, Bram van Remunt
- **Goudappel:**
 - Samir Ajanovic
- **Roelofs Groep:**
 - Luc Borgman, Tom Ubbink

AFWEZIG:

- Bert uit de Bosch, Coen Soeteman, Stijn Verschoor, Tonie Korf, Vincent Verstege, Koen Valk, Jessica de Jong

II. ACTIEPUNTEN LIJST

ENERGIE:

1. Beng 1: Van Wanrooij onderzoekt maatregelen/voorzieningen en de daarbij behorende voorwaarden/condities zodat in de gebruikersfase extra zonnepanelen gelegd kunnen worden en er voldaan kan worden aan het ambitieniveau Goud.
2. Beng 3: Actiepunt: Van Wanrooij onderzoekt het aandeel hernieuwbare energie voor de hoogbouw i.r.t. de overige ambities zoals een groendak.
3. Kans: Gezamenlijk de potentie onderzoeken in welke mate emissieloze bouwmachines toegepast kunnen worden binnen de bouwwerkzaamheden.

CIRCULAIRE ECONOMIE

4. Van Wanrooij maakt de materiaal stromen inzichtelijk doormiddel van een grondstofstromen analyse, dit in relatie tot een circulaire sloop van de aanwezige opstallen.
5. De vertegenwoordigers van de gemeente onderzoeken intern of materiaal hergebruikt kan worden in de beoogde openbare ruimte.
6. In samenspraak wordt in een vervolgfase een volumepercentage afgesproken voor het doelmatig in zetten van non-virgin en biobased materialen met inachtneming van financiële haalbaarheid.

DUURZAME MOBILITEIT

7. Van Wanrooij/ Goudappel onderzoek de benodigde particuliere en openbare laadpalen.
8. Goudappel onderzoekt wat passende parkeernormen zijn. Aandachtspunt: er mag geen parkeerhinder ontstaan in naastgelegen buurten, gemeente onderzoekt vormen van parkeerregulering.
9. Gezamenlijk de nut en noodzaak van deelmobiliteit uitdragen om de animo bij (toekomstige) bewoners te vergroten.

KLIMAATADAPTATIE

10. Van Wanrooij maakt de hedendaagse effecten van klimaatverandering inzichtelijk, zoals hitte stress.
11. Van Wanrooij stelt een Dematerialisatieplan op om verharding te verminderen ter behoeven van kwalitatief groen.
12. Van Wanrooij stelt een hemelwaterstructuurplan op in samenspraak met het waterschap.

NATUURINCLUSIVITEIT EN BIODIVERSITEIT

13. Van Wanrooij voert Ecologisch onderzoek uit waarbij een ecooloog de huidige situatie in beeld brengt.
14. Van Wanrooij en de gemeente stellen een groenplan op met een ecooloog en de groenbeheerder(s).
15. De gemeente maakt de beheerkosten inzichtelijk passend bij ambitieniveau goud.

GEZONDE LEEFOMGEVING

16. Van Wanrooij onderzoek de bodemkwaliteit met als uitgangspunt een gesloten grondbalans.

Verkenning mobiliteit Entree- Zuid Odijk

Een onderzoek naar de mogelijkheden op gebied van parkeren en verkeer in het kader van de herontwikkeling woningbouw Entree-Zuid in Odijk

Opdrachtgever

Titel rapport

Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.

Verkenning mobiliteit Entree-Zuid Odijk

Kenmerk

018709.20240918.R1.02

Datum publicatie

18 september 2024

Projectleider Goudappel

Projectteam Goudappel

Samir Ajanovic

Jeroen Kuijpers

Status

Concept

© Copyright Goudappel BV 18-9-24

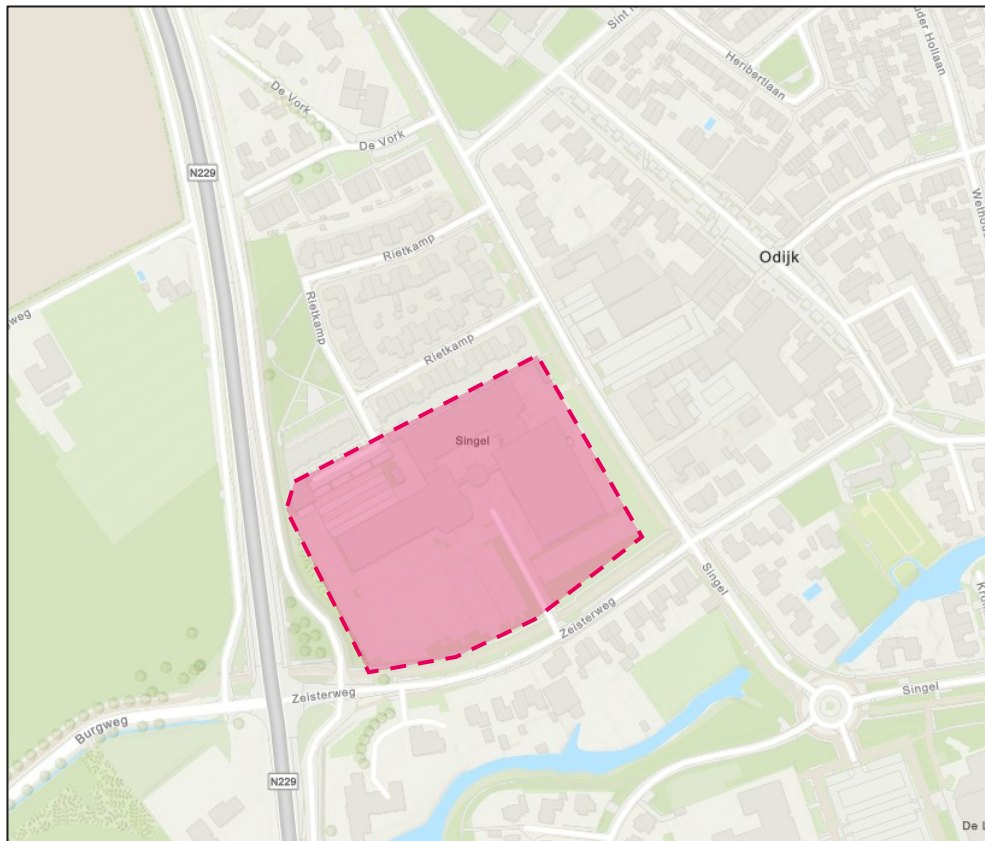
Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Functieprogramma	2
1.3 Leeswijzer	2
2. Parkeren	3
2.1 Conform gemeentelijk beleid	3
2.2 Passende parkeernormen	4
2.3 Mobiliteitscorrectie	9
2.4 Randvoorwaarden mobiliteitscorrectie	11
3. Verkeersgeneratie	13
3.1 Aanpak en uitgangspunten	13
3.2 Resultaat	14
4. Ontwerp aansluitingen	16
5. Conclusies	18
Bijlage 1 Utrechtse Bouwbrief fietsparkeren	20

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Van Wanrooij Projectontwikkeling is voornemens om op de locatie van het huidige Politie Diensten Centrum (PDC) in Odijk circa 230 woningen te realiseren. Het project wordt Entree-Zuid genoemd. Om plaats te maken voor de woningen wordt het huidige complex van de politie gesloopt. Het plan wordt in de toekomstige situatie ontsloten aan de Zeisterweg en de Singel. Van Wanrooij Projectontwikkeling stelt in het kader van de woningbouwontwikkeling samen met de gemeente Bunnik een nota van uitgangspunten op. In dat kader heeft Van Wanrooij aan Goudappel gevraagd om een eerste verkenning uit te voeren naar de kansen/aandachtspunten ten aanzien van parkeren en verkeer. In voorliggende rapportage zijn de gehanteerde aanpak, uitgangspunten en conclusies van het onderzoek toegelicht.



Figuur 1.1: Ligging van het plangebied in Odijk

1.2 Functieprogramma

Het (beoogde) functieprogramma van de huidige en toekomstige situatie is weergegeven in tabel 1.1.

situatie	functie	omvang	doelgroep
huidig	kantoor zonder baliefunctie (PDC)	11.711 m ² bvo	n.v.t.
toekomstig	appartement sociale huur 45 m ² gbo	44 woningen	starters
toekomstig	huurappartement met zorg	24 woningen	senioren
toekomstig	koopappartement 50 m ² gbo	36 woningen	starters
toekomstig	koopappartement 50-80 m ² gbo	36 woningen	starters
toekomstig	benedenwoning, koop, 70-80 m ² gbo	5 woningen	senioren
toekomstig	bovenwoning, koop, 70-80 m ² gbo	10 woningen	starters
toekomstig	koopappartement, 40-60 m ² gbo	18 woningen	senioren
toekomstig	wonen aan dek, 100 m ² gbo	10 woningen	gezinnen
toekomstig	koop, rijwoning, 120 m ² gbo	23 woningen	gezinnen
toekomstig	koop, rijwoning, 130 m ² gbo	12 woningen	gezinnen
toekomstig	koop, rijwoning, 150 m ² gbo	12 woningen	gezinnen

Tabel 1.1: Huidige en toekomstige functieprogramma

In het toekomstige plan zijn in totaal 177 parkeerplaatsen opgenomen. Hiervan liggen 156 parkeerplaatsen in de openbare ruimte binnen het plangebied. Verder liggen er 11 parkeerplaatsen bij opritten binnen het plangebied (eigen terrein) en nog eens 10 parkeerplaatsen langs de Zeisterweg.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is op basis van de Nota Parkeernormen van Bunnik inzichtelijk gemaakt hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn voor het plan. Vervolgens is onderzocht op welke manieren het mogelijk is om onderbouwd af te wijken van de Nota Parkeernormen. Ook is onderzocht welke kansen de inzet van deelmobiliteit biedt om het eigen autobezit te ontmoedigen. In hoofdstuk 3 is ingegaan op de verkeersgeneratie in de huidige en toekomstige situatie. Daarmee wordt het planeffect inzichtelijk gemaakt voor het aantal verkeersbewegingen. Hoofdstuk 4 bevat twee schetsontwerpen inclusief toelichting over de beoogde ontsluiting van het plangebied op de openbare weg. Ten slotte bevat hoofdstuk 5 de belangrijkste conclusies van dit onderzoek.

2. Parkeren

2.1 Conform gemeentelijk beleid

De parkeereis van een ontwikkeling wordt bepaald door de omvang van een functie te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm. De gemeente Bunnik heeft haar parkeernormen opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Bunnik 2019'. Hierin zijn voor allerlei woningtypen parkeernormen vastgelegd. In de nota maakt de gemeente Bunnik onderscheid in vier gebieden met een eigen parkeernorm. De ontwikkeling Entree-Zuid is gelegen in het gebied 'Bunnik en Odijk'. De gehanteerde parkeernormen voor de relevante woningtypen zijn in tabel 2.1. weergegeven.

functie	functie in beleid	parkeernorm
appartement sociale huur 45 m ² gbo	kleine sociale huurwoning (40-65 m ²)	0,7 pp per woning
huurappartement met zorg	verpleeg-/verzorgingshuis	0,6 pp per wooneenheid
koopappartement 50 m ² gbo	koop, appartement, goedkoop	1,1 pp per woning
koopappartement 50-80 m ² gbo	koop, appartement, midden	1,3 pp per woning
benedenwoning, koop, 70-80 m ² gbo	koop, appartement, midden	1,3 pp per woning
bovenwoning, koop, 70-80 m ² gbo	koop, appartement, midden	1,3 pp per woning
koopappartement, 40-60 m ² gbo	koop, appartement, midden	1,3 pp per woning
wonen aan dek, 100 m ² gbo	koop, grondgebonden, tussen/hoek	1,4 pp per woning
koop, rijwoning, 120 m ² gbo	koop, grondgebonden, tussen/hoek	1,4 pp per woning
koop, rijwoning, 130 m ² gbo	koop, grondgebonden, tussen/hoek	1,4 pp per woning
koop, rijwoning, 150 m ² gbo	koop, grondgebonden, tussen/hoek	1,4 pp per woning
bezoekers woningen		0,3 pp per woning

Tabel 2.1: Gehanteerde parkeernormen conform gemeentelijk beleid

Omdat er sprake is van verschillende doelgroepen die in het plangebied parkeren kan dubbelgebruik worden toegepast. Dat wil zeggen dat de parkeerplaatsen van bewoners die overdag naar het werk zijn gebruikt kunnen worden door het personeel van het woon-/zorgappartementengebouw. Daardoor kunnen de parkeerplaatsen in het plangebied zo efficiënt mogelijk gebruikt worden. Het effect van dubbelgebruik op de parkeereis wordt bepaald met behulp van aanwezigheidspercentages. In tabel 2.2 zijn de meest recente aanwezigheidspercentages weergegeven, gebaseerd op de nieuwe CROW-publicatie 744: 'Parkeerkencijfers 2024'.

doelgroep	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	vrijdag middag	vrijdag avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
bewoners	60%	60%	90%	80%	100%	70%	70%	75%	80%	75%
bezoekers woningen	40%	50%	75%	70%	0%	60%	100%	100%	100%	90%
woon- /zorgappartement	100%	100%	50%	50%	25%	100%	50%	100%	100%	100%

Tabel 2.2: Gehanteerde aanwezigheidspercentages uit de meest recente CROW-publicatie

De parkeerbalans op basis van de gemeentelijke parkeernormen is weergegeven in tabel 2.3.

functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	vrijdag middag	vrijdag avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
appartement sociale huur 45 m ²	18,5	18,5	27,7	24,6	30,8	21,6	21,6	23,1	24,6	23,1
huurappartement met zorg	14,4	14,4	7,2	7,2	3,6	14,4	7,2	14,4	14,4	14,4
koopappartement 50 m ²	23,8	23,8	35,6	31,7	39,6	27,7	27,7	29,7	31,7	29,7
koopappartement 50-80 m ²	28,1	28,1	42,1	37,4	46,8	32,8	32,8	35,1	37,4	35,1
benedenwoning, koop, 70-80 m ²	3,9	3,9	5,9	5,2	6,5	4,6	4,6	4,9	5,2	4,9
bovenwoning, koop, 70-80 m ²	7,8	7,8	11,7	10,4	13,0	9,1	9,1	9,8	10,4	9,8
koopappartement, 40-60 m ²	14,0	14,0	21,1	18,7	23,4	16,4	16,4	17,6	18,7	17,6
wonen aan dek, 100 m ²	8,4	8,4	12,6	11,2	14,0	9,8	9,8	10,5	11,2	10,5
koop, rijwoning, 120 m ²	19,3	19,3	29,0	25,8	32,2	22,5	22,5	24,2	25,8	24,2
koop, rijwoning, 130 m ²	10,1	10,1	15,1	13,4	16,8	11,8	11,8	12,6	13,4	12,6
koop, rijwoning, 150 m ²	10,1	10,1	15,1	13,4	16,8	11,8	11,8	12,6	13,4	12,6
bezoekers woningen	24,7	30,9	46,4	43,3	0,0	37,1	61,8	61,8	61,8	55,6
totaal	183	189	269	242	244	219	237	256	268	250
capaciteit	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177
tekort (-)/overschot	-6	-12	-92	-65	-67	-42	-60	-79	-91	-73

Tabel 2.3: Parkeerbalans conform gemeentelijk beleid

Uit de parkeerbalans blijkt dat de parkeereis op het maatgevende moment (het moment met de hoogste parkeereis) 269 parkeerplaatsen bedraagt op een werkdagavond. Met een parkeeraanbod van 177 parkeerplaatsen ontstaat daarmee een tekort van circa 92 parkeerplaatsen conform gemeentelijk beleid.

2.2 Passende parkeernormen

Context

Goudappel heeft in vakliteratuur al een aantal publicaties geschreven over te hoge parkeernormen bij woningbouw. In het kort komt de boodschap erop neer dat bij woningbouw in het algemeen en sociale woningbouw in het bijzonder, vaak te veel parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Dit leidt tot onnodig hoge kosten die businesscases van ontwikkelingen onder druk zetten en tot onnodig ruimtegebruik voor parkeervoorzieningen leiden. Het wordt veroorzaakt door de parkeernormen die gemeenten hanteren. In de basis dient men te voldoen aan de parkeernorm die de gemeente opstelt voor woningen. Veel gemeenten hebben echter parkeernormen die niet up-to-date zijn (lees: niet goed aansluiten bij het daadwerkelijke autobezit) of die niet goed aansluiten bij het type woning dat gerealiseerd wordt. Denk bijvoorbeeld aan één parkeernorm voor alle appartementen terwijl er in de praktijk een groot verschil zit in autobezit van bewoners bij sociale huurappartementen en autobezit van bewoners bij (dure) koopappartementen.

Goudappel heeft de laatste jaren daarom veel onderzoek gedaan naar gemeentelijke parkeernormen in Nederland in relatie tot het daadwerkelijke autobezit. Hierbij is gebruik gemaakt van een dataset die tot stand is gekomen door het combineren van gegevens uit analysebestanden/bronnen over bijvoorbeeld type woningen en de ligging van woningen in stedelijk gebied met output van onderzoek op microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) over (lease)autobezit, woningvoorraad, type woningen, eigendomssituatie en inkomen. Hiermee kan voor heel Nederland op gemeente-, wijk- en buurtniveau het autobezit gericht geanalyseerd worden wat het autobezit is. Zo wordt specifiek rekening gehouden met de karakteristieken en het autobezit in Odijk. Bij het autobezit kan onderscheid gemaakt worden naar autobezit per categorie zoals:

- eigendomssituatie (koop, particuliere huur en sociale huur);
- woningtype (vrijstaand huis, twee-onder-een-kap, rijwoning en appartement);
- leeftijd (0-30 jaar, 30-65 jaar en 65+ jaar);
- oppervlakte (tot 50 m² gbo, 50-75 m² gbo, 75-100 m² gbo, 100-125 m² gbo, >125 m² gbo).

Deze categorieën kunnen ook 'gestapeld' worden om zo inzichtelijk maken wat het autobezit is onder bijvoorbeeld 65-plussers in sociale huurappartementen in buurt X in gemeente Y (bij voldoende waarnemingen). De data zorgen zodoende voor een cijfermatige onderbouwing om in discussie te gaan met gemeenten over het aanpassen van de parkeernormen.

Belangrijk om op te merken is dat door het hanteren van het daadwerkelijke autobezit als uitgangspunt voor parkeernormen, er sprake is van volledig vraagvolgend beleid. Het is nog mogelijk om vanuit bepaalde beleidsdoelstellingen eventueel lagere parkeernormen toe te passen (zoals in een centrum met gereguleerd parkeren) dan het daadwerkelijke autobezit.

Vertaling van data naar passende parkeernormen

Op basis van de data is onderzocht wat het daadwerkelijke autobezit is bij sociale huurwoningen binnen de bebouwde kom in Odijk in 2023. De data over autobezit is gebaseerd op CBS-microdata waarbij nog wel een bewerkingsslag nodig is. Zo is in deze data nog geen rekening gehouden met de volgende zaken:

- grijze kentekens (bedrijfswagens en/of buitenlandse kentekens die niet bij het CBS zijn geregistreerd);
- trend in autobezit.

De twee genoemde elementen worden hieronder nader toegelicht.

Leaseauto's, grijze en buitenlandse kentekens

Er zijn auto's die niet staan geregistreerd bij het CBS. Dit zijn voornamelijk auto's met een buitenlands kenteken en bedrijfswagens. Voor laatstgenoemde geldt dat deze kentekens meestal beginnen met een B of V. Uit eerdere onderzoeken van Goudappel blijkt dat het aandeel grijze en buitenlandse kentekens (seizoenarbeiders vallen hier ook onder) gemiddeld circa 8% is. Daarom is de data opgehoogd met 8% ten opzichte van het gemiddelde autobezit in Odijk. Zodoende komt dit neer op een ophoging van 0,10 parkeerplaats per woning (het gemiddelde autobezit in Odijk ligt op 1,27 auto's per woning).

Trend in autobezit

In de microdata wordt vanzelfsprekend geen rekening gehouden met bepaalde trends in autobezit. De microdata zegt immers iets over het huidige autobezit, maar zegt niks over het toekomstige autobezit. Door de data naar boven af te ronden op twee decimalen, wordt een marge ingebouwd om rekening te houden met een eventuele toename in autobezit richting de toekomst.

Doelgroepen

De appartementen in het plan richten zich op de doelgroepen jongeren en senioren. De grondgebonden woningen zijn meer gericht op het huisvesten van gezinnen. Voor de appartementen is daarom onderzocht in hoeverre het autobezit van deze doelgroepen afwijkt van het gemiddelde autobezit. Uit deze analyse bleek dat het gemiddelde autobezit onder jongeren (tot 30 jaar) en senioren (vanaf 65 jaar) circa 20% lager ligt dan het gemiddelde autobezit in Odijk. Desondanks is een correctie van 10% toegepast op het gemiddelde autobezit van de appartementen, om een veiligheidsmarge in te bouwen. Het autobezit onder ouderen neemt namelijk langzaam toe waardoor een reductie van 20% over enkele jaren mogelijk tot knelpunten kan leiden. Concluderend wordt voor de grondgebonden woningen aangesloten bij het gemiddelde autobezit van de betreffende woningtypen, terwijl bij de appartementen wordt aangesloten bij het gemiddelde autobezit van de betreffende woningtypen inclusief een correctie van 10%. Hierna is in tabel 2.4 de parkeerbalans weergegeven op basis van passende parkeernormen (met voor de appartementen een correctie van 10% vanwege de specifieke doelgroepen).

Bezoekersdeel

Omdat de data over autobezit gaat betreft de vertaling ervan naar een parkeernorm enkel het bewonersdeel. Hier dient daarom aanvullend nog een bezoekersdeel bij opgeteld te worden. Al geruime tijd is binnen de verkeerskundige vakwereld de ervaring dat het ooit 'arbitrair' vastgelegde parkeerkencijfer voor bezoekersparkeren bij woningen (vaak 0,3 parkeerplaatsen per woning) te hoog is. Daar waar voor het bewonersparkeren in woonwijken onderscheid wordt gemaakt voor locatie-specifieke kenmerken bij het bepalen van het aantal parkeerplekken (zoals ligging ten opzichte van het centrum en/of openbaar vervoer), is dit voor bezoekersparkeren bij de functie wonen nog niet het geval.

Door digitalisering is steeds meer data beschikbaar gekomen over het parkeergedrag van bezoekers aan woningen. Hieruit blijkt dat de bezoekersnorm van 0,3 parkeerplaatsen per woning vaak te hoog is. Dit blijkt onder andere uit onderzoeken¹ in 16 steden in Nederland.

Steeds meer gemeenten passen hun bezoekersnormen ook aan naar de meest recente inzichten. Hieronder volgt een kort overzicht van enkele gemeenten die hun bezoekersnormen recent naar beneden hebben bijgesteld:

- gemeente Haarlem (2023) in een bandbreedte van 0,1 tot 0,15 parkeerplaats per woning
- gemeente Oss (2023) in een bandbreedte van 0,1 tot 0,3 parkeerplaats per woning
- gemeente Hilversum (2023) overal 0,1 parkeerplaats per woning

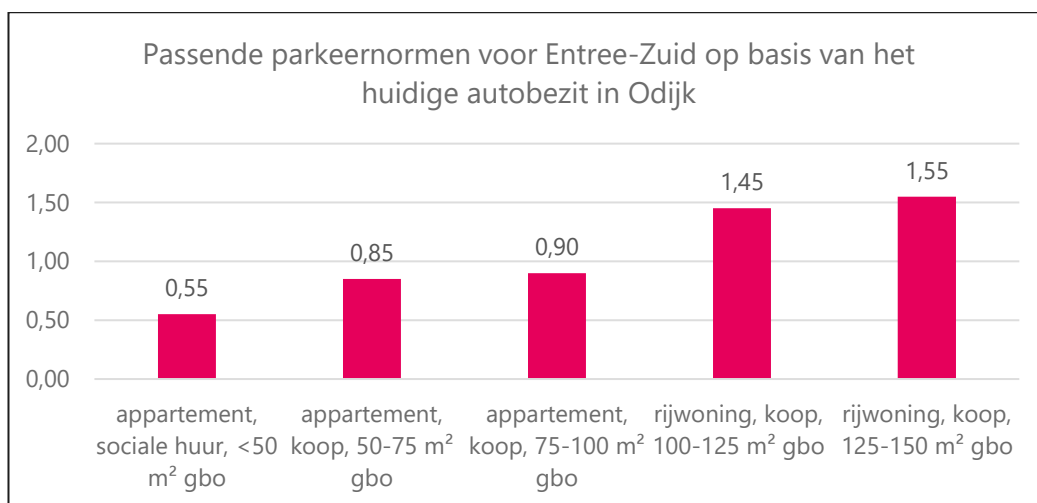
¹ Parkeerkencijfers voor bezoek aan bewoners: de grote onbekende, bijdrage aan CVS-congres (november 2021).

- gemeente Oosterhout (2022) in een bandbreedte van 0,1 tot 0,2 parkeerplaats per woning
- gemeente Geldrop-Mierlo (2022) in een bandbreedte van 0,1 tot 0,2 parkeerplaats per woning.

Als gevolg van de nieuwe inzichten heeft CROW in haar nieuwste parkeerkencijfers de bezoekersnormen aangepast en verlaagd. Voor een ontwikkeling in de 'rest bebouwde kom' van een 'matig stedelijke' gemeente wordt een bezoekersnorm van 0,15 parkeerplaats per woning voorgeschreven. Dit bezoekersdeel wordt daarom overgenomen in de vertaling naar een passende parkeernorm.

Passende parkeernormen voor Entree-Zuid

Hierna zijn in figuur 2.1 de passende parkeernormen (inclusief genoemde correcties voor doelgroepen, grijze kentekens en trend in autobezit) voor de betreffende woningen weergegeven voor het bewonersdeel.



Figuur 2.1: Passende parkeernormen voor Entree-Zuid

Uit de figuur blijkt dat het daadwerkelijke autobezit in Odijk veelal lager ligt dan de gemeentelijke parkeernormen. Dit is voornamelijk bij appartementen het geval. Bij de grondgebonden woningen ligt het autobezit iets hoger dan de gemeentelijke parkeernorm, maar zijn de verschillen minder fors. Voor alle woningen geldt dat aanvullend nog 0,15 parkeerplaats per woning gerealiseerd moet worden voor bezoekers van de woningen. Hierna is in tabel 2.4 de parkeerbalans opnieuw weergegeven maar ditmaal op basis van de passende parkeernormen.

functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	vrijdag middag	vrijdag avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
appartement sociale huur 45 m ²	14,5	14,5	21,8	19,4	24,2	16,9	16,9	18,2	19,4	18,2
huurappartement met zorg	14,4	14,4	7,2	7,2	3,6	14,4	7,2	14,4	14,4	14,4
koopappartement 50 m ²	18,4	18,4	27,5	24,5	30,6	21,4	21,4	23,0	24,5	23,0
koopappartement 50-80 m ²	18,4	18,4	27,5	24,5	30,6	21,4	21,4	23,0	24,5	23,0
benedenwoning, koop, 70-80 m ²	2,7	2,7	4,1	3,6	4,5	3,2	3,2	3,4	3,6	3,4
bovenwoning, koop, 70-80 m ²	5,4	5,4	8,1	7,2	9,0	6,3	6,3	6,8	7,2	6,8
koopappartement, 40-60 m ²	9,2	9,2	13,8	12,2	15,3	10,7	10,7	11,5	12,2	11,5
wonen aan dek, 100 m ²	8,7	8,7	13,1	11,6	14,5	10,2	10,2	10,9	11,6	10,9
koop, rijwoning, 120 m ²	20,0	20,0	30,0	26,7	33,4	23,3	23,3	25,0	26,7	25,0
koop, rijwoning, 130 m ²	11,2	11,2	16,7	14,9	18,6	13,0	13,0	14,0	14,9	14,0
koop, rijwoning, 150 m ²	11,2	11,2	16,7	14,9	18,6	13,0	13,0	14,0	14,9	14,0
bezoekers woningen	12,4	15,5	23,2	21,6	0,0	18,5	30,9	30,9	30,9	27,8
totaal	146	149	210	188	203	172	178	195	205	192
capaciteit	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177
tekort (-)/overschot	31	28	-33	-11	-26	5	-1	-18	-28	-15

Tabel 2.4: Parkeerbalans op basis van daadwerkelijk autobezit

Uit de parkeerbalans in tabel 2.4 blijkt dat de parkeereis op het maatgevende moment (werkdagavond) in totaal circa 210 parkeerplaatsen bedraagt. Met een parkeeraanbod van 177 parkeerplaatsen resulteert dit in een tekort van 33 parkeerplaatsen. Het toepassen van beter passende parkeernormen zorgt voor een reductie van circa 20% ten opzichte van de gemeentelijke parkeernormen.

2.3 Mobiliteitscorrectie

In de Nota Parkeernormen van Bunnik is vastgelegd dat de parkeereis met 20% gereduceerd kan worden door de inzet van deelmobiliteit. Om duurzame mobiliteit en deelmobiliteit te laten slagen is een samenhangend pakket aan maatregelen nodig: naast het aanbod zelf, de verspreiding en afstand tot het aanbod alsmede de bekendheid ervan. Door het aanbieden van deelmobiliteit worden bewoners gestimuleerd en verleid om geen eigen auto of geen tweede auto in bezit te hebben. Door het aanbieden van bijvoorbeeld deelauto's wordt het privé-autobezit ontmoedigd. Gezien de opzet van het plan wordt geadviseerd om niet één locatie te kiezen om deelauto's te plaatsen maar om deze verspreid door het plangebied te plaatsen. Zo is er voor bewoners altijd een deelauto vlakbij zodat de deelauto te voet bereikt kan worden. Het parkeren in het plangebied zal voornamelijk worden opgelost door middel van parkeeroffers.

De Nota Parkeernormen van Bunnik stelt dat maximaal 20% van de parkeerbehoefte van bewoners gereduceerd mag worden, tegen een vervangingswaarde van 1 op 5. Dat wil zeggen dat voor iedere reductie van 5 parkeerplaatsen één parkeerplaats voor een deelauto gereserveerd dient te worden. In tabel 2.5 is de parkeerbalans weergegeven op basis van passende parkeernormen inclusief deelmobiliteit.

functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	vrijdag middag	vrijdag avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
appartement sociale huur 45 m ²	14,5	14,5	21,8	19,4	24,2	16,9	16,9	18,2	19,4	18,2
huurappartement met zorg	14,4	14,4	7,2	7,2	3,6	14,4	7,2	14,4	14,4	14,4
koopappartement 50 m ²	18,4	18,4	27,5	24,5	30,6	21,4	21,4	23,0	24,5	23,0
koopappartement 50-80 m ²	18,4	18,4	27,5	24,5	30,6	21,4	21,4	23,0	24,5	23,0
benedenwoning, koop, 70-80 m ²	2,7	2,7	4,1	3,6	4,5	3,2	3,2	3,4	3,6	3,4
bovenwoning, koop, 70-80 m ²	5,4	5,4	8,1	7,2	9,0	6,3	6,3	6,8	7,2	6,8
koopappartement, 40-60 m ²	9,2	9,2	13,8	12,2	15,3	10,7	10,7	11,5	12,2	11,5
wonen aan dek, 100 m ²	8,7	8,7	13,1	11,6	14,5	10,2	10,2	10,9	11,6	10,9
koop, rijwoning, 120 m ²	20,0	20,0	30,0	26,7	33,4	23,3	23,3	25,0	26,7	25,0
koop, rijwoning, 130 m ²	11,2	11,2	16,7	14,9	18,6	13,0	13,0	14,0	14,9	14,0
koop, rijwoning, 150 m ²	11,2	11,2	16,7	14,9	18,6	13,0	13,0	14,0	14,9	14,0
bezoekers woningen	12,4	15,5	23,2	21,6	0,0	18,5	30,9	30,9	30,9	27,8
subtotaal	146	149	210	188	203	172	178	195	205	192
reductie -20%	-26	-26	-38	-34	-43	-30	-30	-32	-34	-32
aantal deelauto's	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
totaal	130	133	180	163	169	152	157	172	180	169
capaciteit	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177
tekort (-)/overschot	47	44	-3	14	8	25	20	5	-3	8

Tabel 2.5: Parkeerbalans op basis van passende parkeernormen inclusief deelmobiliteit

Uit de parkeerbalans in tabel 2.5 blijkt dat de parkeereis inclusief deelmobiliteit op het maatgevende moment (werkdagavond) in totaal circa 180 parkeerplaatsen bedraagt. Met een parkeeraanbod van 177 parkeerplaatsen resulteert dit in een tekort van 3 parkeerplaatsen. Naar verwachting is er voldoende ruimte in het plan om deze ruimtereservering op te nemen in de verdere uitwerking van het plan en daarmee een sluitende parkeerbalans te creëren. Het toepassen van de mobiliteitscorrectie zorgt voor een reductie van circa 10% ten opzichte van de parkeereis zonder de inzet van deelmobiliteit (op basis van passende parkeernormen).

Reële businesscase

Recent zijn meerdere onderzoeken²³ gepubliceerd over de reële vervangingswaarde van deelmobiliteit. Deze vervangingswaarden zijn beschouwd vanuit het aantal gereduceerde auto's, net zoals is weergegeven in tabel 2.5. Afhankelijk van de doelgroep en locatie vervangt een deelauto 6 tot wel 14 privéauto's. Uit tabel 2.5 blijkt dat de reductie op het maximaal 43 parkeerplaatsen conform gemeentelijk beleid bedraagt (op een werkdagnacht). Dit betekent dat dat er (naar boven afgerond) een reële businesscase lijkt voor 4 tot 8 deelauto's. Geadviseerd wordt om te starten met 4 deelauto's en een ruimtereservering om het aantal deelauto's te kunnen uitbreiden. Hierover dient afstemming plaats te vinden met een aanbieder van deelmobiliteit.

Mocht er in de loop van de tijd meer animo ontstaan, kan het aantal deelauto's worden uitgebreid. Het is aan te raden hiervoor daarom een ruimtereservering op te nemen van maximaal 9 parkeerplaatsen om daarmee wel te voldoen aan de gemeentelijke parkeereis (die 9 deelautoparkeerplaatsen stelt). Naar verwachting is er voldoende ruimte in het plan om deze ruimtereservering op te nemen en daarmee een sluitende parkeerbalans te creëren.

² De impact van station-based autodelen, Greenwheels & Goudappel, november 2023.

³ Impactrapport autodelen in België in 2022, autodelen.net. Dit betreft een Belgisch rapport, maar de conclusies liggen in dezelfde range als bij Nederlandse onderzoeken. Bovendien zijn er op voorhand geen redenen om aan te nemen dat het functioneren van deelmobiliteit in België anders is dan in Nederland.

2.4 Randvoorwaarden mobiliteitscorrectie

Om de reductie van 20% ten opzichte van de passende parkeernormen te waarborgen, zijn enkele randvoorwaarden van belang. Dit zijn:

- Het invoeren van parkeerregulering in de omgeving
- Het realiseren van goede loop- en fietsroutes
- Het realiseren van goede fietsparkeervoorzieningen voor de woningen.

Hierna zijn de randvoorwaarden kort beschreven en toegelicht.

Invoeren van parkeerregulering in de omgeving

Het toepassen van de mobiliteitscorrectie zorgt voor een sturing in autobezit (aangezien de passende parkeernormen het autobezit faciliteren). Wanneer binnen het plangebied onvoldoende parkeerplaatsen zijn om het autobezit te faciliteren ontstaat een schaarste. Zonder parkeerregulering in de omgeving bestaat de kans dat nieuwe bewoners alsnog een (tweede) auto bezitten en deze buiten het plangebied parkeren. Dit kan leiden tot parkeeroverlast voor bestaande inwoners in Odijk zoals aan de Rietkamp, Singel en Zeisterstraat. Daarom dient parkeerregulering ingevoerd te worden zodat de kans op parkeeroverlast wordt beperkt. Bij de invoering van een parkeerregime kunnen de nieuwe bewoners worden uitgesloten van een parkeervergunning terwijl bestaande bewoners in Odijk wel in aanmerking komen. De invoering van parkeerregulering in de omgeving is daarmee een randvoorwaarde voor het toepassen van de mobiliteitscorrectie.

Het realiseren van goede loop- en fietsroutes

Het reduceren van de passende parkeernormen betekent dat andere modaliteiten meer gebruikt zullen worden. Daarom is het essentieel voor de nieuwe bewoners om lopen en fietsen maximaal te stimuleren. De Entree-Zuid is gunstig gelegen in Odijk op korte afstand van het centrum met enkele basisvoorzieningen zoals een supermarkt en de bushalte Odijk-Zuid aan de N229 en aan de Zeisterweg. Vanaf deze bushaltes vertrekt ieder kwartier een bus richting station Bunnik en Utrecht Centraal (in de andere richting naar Wijk bij Duurstede). Vanaf de halte aan de Zeisterweg gaat ieder half uur een bus richting station Houten en Driebergen-Zeist. Door goede verbindingen vanuit het plangebied naar deze voorzieningen te realiseren wordt lopen, fietsen en openbaar vervoer maximaal gestimuleerd.



Figuur 2.1: Ligging bushaltes Odijk-Zuid ten opzichte van het plangebied

Goede fietsparkeervoorzieningen

Naast het realiseren van goede verbindingen is het ook van belang om goede fietsparkeervoorzieningen te realiseren. Bij woningen zijn de fietsparkeereisen geregeld in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl). In artikel 4.172 lid 1 van de Bbl staat dat voor woningen groter dan 50 m² een individuele berging van 5 m² verplicht is.

Bij woningen groter dan 50 m² mag conform de Bbl ook worden voorzien in een gelijkwaardige oplossing voor de individuele berging, zoals een gezamenlijke fietsenstalling op maaiveld bij appartementen. Dit is vaak praktischer om de fiets te stallen dan een individuele berging op een verdieping. Daarmee wordt het voor de nieuwe bewoners makkelijker om de fiets te stallen of snel op weg te gaan. Daarom wordt bij de appartementen gestreefd naar een inpanidige, gezamenlijke fietsenstalling op maaiveld.

Voor de extra kwaliteit van fietsparkeervoorzieningen bij de appartementen wordt het principe van de Utrechtse Bouwbrief voor fietsparkeren gehanteerd. Deze is opgenomen in bijlage 1 van dit rapport. Bij grondgebonden woningen wordt het fietsparkeren vaak opgelost in een garage of een schuur op maaiveld, waardoor de kwaliteit vaak al in orde is.

Verder dienen er nog fietsparkeerplaatsen voor bezoekers van woningen gerealiseerd te worden. Dit kan plaatsvinden in de openbare ruimte, bij appartementen bij voorkeur in de vorm van fietsnietjes zodat het minder rommelig is.

3. Verkeersgeneratie

3.1 Aanpak en uitgangspunten

De verkeersgeneratie wordt berekend door de omvang van de huidige en toekomstige situatie te vermenigvuldigen met de bijbehorende verkeersgeneratiekencijfers. Omdat het Politie Dienstencentrum in de huidige situatie ook verkeer genereert kan de huidige verkeersgeneratie gesaldeerd worden van de toekomstige verkeersgeneratie. Daarmee wordt het planeffect inzichtelijk gemaakt. De verkeersgeneratiekencijfers zijn opgenomen in de meest recente CROW-publicatie 744. In de CROW-kencijfers wordt onderscheid gemaakt in stedelijkheidsgraad en ligging ten opzichte van het centrum. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Gemeente Bunnik is 'matig stedelijk'
- Ligging van Entree-Zuid is in de 'rest bebouwde kom'.

De kencijfers worden gepresenteerd in een bandbreedte. Hierbij is uitgegaan van het gemiddelde kencijfer. De gehanteerde verkeersgeneratiekencijfers zijn weergegeven in tabel 3.1.

functie	functie in CROW	verkeersgeneratiekencijfer
Politie Dienstencentrum	kantoor (zonder baliefunctie)	7,2 mvt per 100 m ² bvo
appartement sociale huur 45 m ²	huur, appartement, sociale huur <75 m ² bvo	2,7 mvt per woning
huurappartement met zorg ⁴	huur, appartement, sociale huur <75 m ² bvo	2,7 mvt per woning
koopappartement 50 m ²	koop, appartement, <75 m ² bvo	4,9 mvt per woning
koopappartement 50-80 m ²	koop, appartement, 75-100 m ² bvo	5,6 mvt per woning
benedenwoning, koop, 70-80 m ²	koop, appartement, 75-100 m ² bvo	5,6 mvt per woning
bovenwoning, koop, 70-80 m ²	koop, appartement, <75 m ² bvo	4,9 mvt per woning
koopappartement, 40-60 m ²	koop, huis, tussen/hoek	7,1 mvt per woning
wonen aan dek, 100 m ²	koop, huis, tussen/hoek	7,1 mvt per woning
koop, rijwoning, 120 m ²	koop, huis, tussen/hoek	7,1 mvt per woning
koop, rijwoning, 130 m ²	koop, huis, tussen/hoek	7,1 mvt per woning
koop, rijwoning, 150 m ²	koop, huis, tussen/hoek	7,1 mvt per woning

Tabel 3.1: Gehanteerde CROW-verkeersgeneratiekencijfers

⁴ Voor een huurappartement met zorg zijn in de meest recente CROW-publicatie geen verkeersgeneratiekencijfers opgenomen. Daarom is voorlopig uitgegaan van een reguliere sociale huurwoning.

De gepresenteerde kencijfers zijn bedoeld voor een weekdag (een gemiddelde dag van maandag tot zondag). Omdat het verkeersbeeld doorgaans drukker is op een werkdag dient de verkeersgeneratie omgerekend te worden. Hiervoor zijn omrekenfactoren beschikbaar van CROW. De volgende omrekenfactoren zijn hierbij gehanteerd:

- De omrekenfactor van weekdag naar werkdag bedraagt bij kantoren 1,33
- Vervolgens kan de verkeersgeneratie van een werkdag worden vertaald naar de drukste spitsuren. Daarbij is uitgegaan van 10% verkeer in het drukste ochtendspitsuur waarvan 91% aankomend en 9% vertrekkend. Voor het drukste avondspitsuur is uitgegaan van 9% waarvan 10% aankomend en 90% vertrekkend.
- De omrekenfactor van weekdag naar werkdag bedraagt bij woningen 1,11
- Vervolgens kan de verkeersgeneratie van een werkdag worden vertaald naar de drukste spitsuren. Daarbij is uitgegaan van 8% verkeer in het drukste ochtendspitsuur waarvan 11% aankomend en 89% vertrekkend. Voor het drukste avondspitsuur is uitgegaan van 9% waarvan 80% aankomend en 20% vertrekkend.

Hierna is het planeffect op de verkeersgeneratie inzichtelijk gemaakt.

3.2 Resultaat

In tabel 3.2 is de verkeersgeneratie weergegeven voor de huidige en toekomstige situatie.

functie	aantal	kencijfer	weekdag	werkdag	ochtendspits		avondspits	
					aankomend	vertrekkend	aankomend	vertrekkend
Politie Dienstencentrum	11.711 m ²	7,2	843,2	1121,4	102,1	10,1	10,1	90,8
totaal huidig			843	1121	102	10	10	91
appartement sociale huur 45 m ²	44 woningen	2,7	118,8	131,9	1,2	9,4	9,5	2,4
huurappartement met zorg	24 woningen	2,7	64,8	71,9	0,6	5,1	5,2	1,3
koopappartement 50 m ²	36 woningen	4,9	176,4	195,8	1,7	13,9	14,1	3,5
koopappartement 50-80 m ²	36 woningen	5,6	201,6	223,8	2,0	15,9	16,1	4,0
benedenwoning, koop, 70-80 m ²	5 woningen	5,6	28,0	31,1	0,3	2,2	2,2	0,6
bovenwoning, koop, 70-80 m ²	10 woningen	4,9	56,0	62,2	0,5	4,4	4,5	1,1
koopappartement, 40-60 m ²	18 woningen	7,1	88,2	97,9	0,9	7,0	7,0	1,8
wonen aan dek, 100 m ²	10 woningen	7,1	71,0	78,8	0,7	5,6	5,7	1,4
koop, rijwoning, 120 m ²	23 woningen	7,1	163,3	181,3	1,6	12,9	13,1	3,3
koop, rijwoning, 130 m ²	12 woningen	7,1	85,2	94,6	0,8	6,7	6,8	1,7
koop, rijwoning, 150 m ²	12 woningen	7,1	85,2	94,6	0,8	6,7	6,8	1,7
totaal toekomstig			1139	1264	11	90	91	23
planeffect			+295	+142	-91	+80	+81	-68

Tabel 3.2: Verkeersgeneratie huidige en toekomstige situatie

Uit tabel 3.2 blijkt dat er in de huidige situatie ruim 1.100 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal gegenereerd worden. in de toekomstige situatie stijgt dit naar bijna 1.300 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal. De hoeveelheid verkeersbewegingen neemt

als gevolg van de planontwikkeling zodoende beperkt toe met circa 200 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Wel dient opgemerkt te worden dat tijdens de spitsuren een spiegelbeeld ontstaat ten opzichte van de huidige situatie. Zo wordt in de huidige situatie tijdens de ochtendspits veel aankomend verkeer gegenereerd naar de PDC-locatie, terwijl de toekomstige situatie in de ochtendspits juist veel vertrekkend verkeer wordt gegenereerd. Om aan te tonen in hoeverre de planontwikkeling leidt tot een aantasting van de verkeersafwikkeling op kruispuntniveau is vervolgonderzoek benodigd.

4. Ontwerp aansluitingen

Het plangebied van de Entree-Zuid wordt op twee punten ontsloten op de openbare weg:

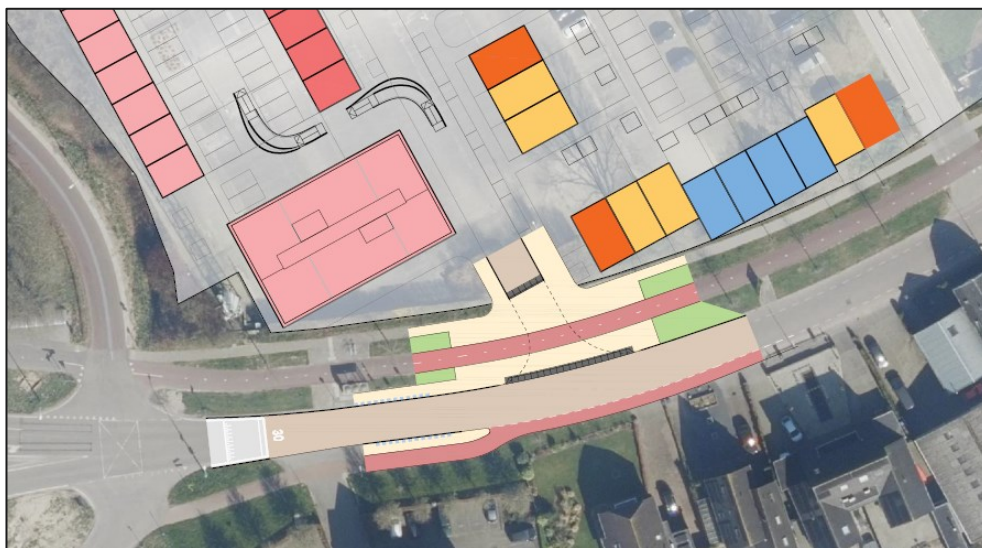
- Ter hoogte van de Zeisterweg
- Ter hoogte van de Singel.

Hierna is per ontsluiting een schetsontwerp ontworpen en toegelicht.

Ontsluiting Zeisterweg

Bij de Zeisterweg is een ontsluiting beoogd ter hoogte van de bushalte. De ontsluiting ligt vanuit Odijk gezien net vóór de bushalte. De bestaande vormgeving van de Zeisterweg blijft vooralsnog gehandhaafd. Daarom is een inritconstructie ontworpen waarbij verkeer van en naar de Entree-Zuid voorrang verleent aan kruisende fietsers en voertuigen op de Zeisterweg. Om de ontsluiting mogelijk te maken is de huidige wegversmalling aan het begin van de 30-kilometer per uur zone verwijderd.

Opgemerkt dient te worden dat de Zeisterweg met de huidige vormgeving niet goed aansluit bij de functie van de weg. Zo heeft een erftoegangsweg van 30 kilometer per uur normaliter geen vrijliggende fietspaden of fietsstroken. Verder is het kruispunt verderop met de Singel een geregeld kruispunt met haaiantanden, terwijl een kruispunt tussen twee erftoegangswegen normaliter gelijkwaardig is. Bij een herinrichting van de Zeisterweg zal het ontwerp van de ontsluiting naar de Entree-Zuid ook wijzigen. Mogelijk wordt ook de vormgeving van het kruispunt met de N229 aangepast in het kader van de ontwikkeling Kersenweide. Deze mogelijke veranderingen en de impact op het ontwerp van de ontsluiting valt buiten de scope van project Entree-Zuid en wordt in een volgende fase verder onderzocht in samenwerking met de gemeente Bunnik.

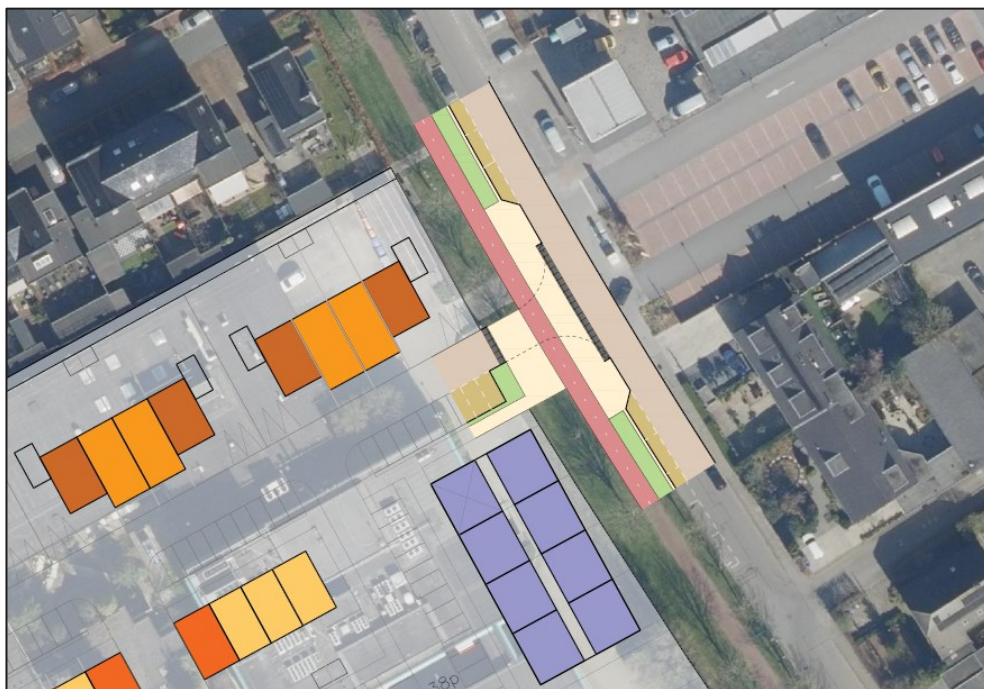


Figuur 4.1: Schetsontwerp van de beoogde ontsluiting aan de Zeisterweg met behoud van de huidige vormgeving

Ontsluiting Singel

Bij de Singel is een ontsluiting beoogd ter hoogte van het parkeerterrein van Jumbo. De bestaande vormgeving van de Singel blijft vooralsnog gehandhaafd. Daarom is een inritconstructie ontworpen waarbij verkeer van en naar de Entree-Zuid voorrang verleent aan kruisende fietsers en voertuigen op de Singel, vergelijkbaar met de ontsluiting aan de Zeisterweg.

Opgemerkt dient te worden dat ook de Singel met de huidige vormgeving niet goed aansluit bij de functie van de weg. Bij een herinrichting van de Singel zal het ontwerp van de ontsluiting naar de Entree-Zuid ook wijzigen. Dit wordt samen met de Zeisterweg in een volgende fase verder onderzocht in samenwerking met de gemeente Bunnik.



Figuur 4.2: Schetsontwerp van de beoogde ontsluiting aan de Singel met behoud van de huidige vormgeving

5. Conclusies

Van Wanrooij Projectontwikkeling heeft Goudappel gevraagd om de kansen en aandachtspunten te onderzoeken op gebied van mobiliteit in het kader van de beoogde woningbouw in het plan Entree-Zuid te Odijk. Uit dit onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- Op basis van de gemeentelijke parkeernormen bedraagt de parkeereis 269 parkeerplaatsen
- Het toepassen van beter passende parkeernormen die aansluiten bij het daadwerkelijke autobezit in Odijk, zorgt voor een parkeereis van 210 parkeerplaatsen. Ten opzichte van de gemeentelijke parkeernormen betekent dit een reductie van circa 20%
- Indien een mobiliteitscorrectie (inzetten deelauto's) wordt toegepast kan de parkeereis nog verder gereduceerd worden waarmee een sluitende parkeerbalans ontstaat. Wel dient daarbij aan de volgende randvoorwaarden te worden voldaan:
 - Het invoeren van parkeerregulering in de omgeving
 - Het realiseren van goede loop- en fietsroutes
 - Het realiseren van goede fietsparkeervoorzieningen voor de woningen.
- Inclusief de mobiliteitscorrectie (inzetten deelauto's) en de bijbehorende randvoorwaarden bedraagt de parkeereis circa 180 parkeerplaatsen. Daarmee is een sluitende parkeerbalans mogelijk door op sommige plaatsen in het plangebied een enkele parkeerplaats toe te voegen.
- Als gevolg van de planontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen op een etmaal toe met circa 200 motorvoertuigbewegingen. Wel ontstaat tijdens de spitsuren een andere verdeling van het verkeer. Om aan te tonen in hoeverre de planontwikkeling leidt tot een aantasting van de verkeersafwikkeling op kruispuntniveau is vervolgonderzoek benodigd.
- Het plangebied wordt zowel aan de Zeisterweg als aan de Singel ontsloten. De huidige vormgeving van deze wegen past niet bij de functie van de weg. Dit valt echter buiten de scope van project Entree-Zuid, in een volgende fase wordt daarom samen met de gemeente Bunnik onderzocht of en hoe deze straten heringericht kunnen worden. Dit zal dan ook leiden tot een aangepast ontwerp van de ontsluitingen naar de Entree-Zuid.

B

Bijlage 1 Utrechtse Bouwbrief fietsparkeren

BIJLAGE

bij addendum Nota Parkeernormen fiets en auto

WONINGEN BOUWBESLUIT EN GELIJKWAARDIGE OPLOSSING

In het addendum is toegevoegd dat het college, in afwijking van het Bouwbesluit, kan toestaan dat de eis voor het fietsparkeren wordt gerealiseerd in gelijkwaardige gemeenschappelijke stallingen. De voorwaarden hiervoor zijn hierna uitgewerkt.

Toelichting

Het Bouwbesluit schrijft voor dat nieuw te bouwen woningen van meer dan 50 m² een individueel afsluitbare bergruimte moeten hebben, zie bijgaand kader.

Afdeling 4.5 Bouwbesluit

Artikel 4.30 stelt:

- *Een te bouwen woonfunctie, anders dan een woonfunctie waarin door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers opvang aan asielzoekers wordt geboden, heeft een afsluitbare bergruimte om fietsen of scootmobielen beschermd tegen weer en wind te kunnen opbergen.*

Artikel 4.31 stelt:

- *Een woonfunctie heeft als nevenfunctie een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.*
- *In afwijking van het eerste lid, kan bij een woonfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m² de bergruimte gemeenschappelijk zijn indien de vloeroppervlakte van de bergruimte ten minste 1,5 m² per woonfunctie bedraagt.*

De gemeente Utrecht krijgt regelmatig verzoeken om een gemeenschappelijke stalling te realiseren in plaats van individuele bergingen.

Individuele bergingen blijven het uitgangspunt, maar de gemeente wil in de volgende gevallen gemeenschappelijke stallingen toestaan:

- als dit leidt tot betere toegankelijkheid vanaf de straat;
- als individuele stallingen niet goed mogelijk zijn vanwege stedenbouwkundige beperkingen;
- als de bouw van goed toegankelijke individuele bergingen aanzienlijk kostbaarder is dan een collectieve stalling.

In de praktijk betekent dit dat individuele stallingen bij laagbouw woningen de meest logische oplossing biedt en bij gestapelde woningbouw een collectieve stalling.

Daarnaast kan een collectieve stalling de beste oplossing bieden bij herontwikkeling van monumenten of als uitwijkgedrag naar de openbare ruimte zeer ongewenst is en gebaat is bij een collectieve stalling.

Bij collectieve stallingen moet de toegankelijkheid, de sociale- en inbraakveiligheid en het gebruik en beheer van de stallingen voldoende worden geregeld.

Het is belangrijk dat een gemeenschappelijke stalling zodanig is gesitueerd en ingericht, dat deze de in het Bouwbesluit vereiste bergruimte zoveel mogelijk benadert. Het gaat vooral om eisen op het gebied van *het aantal fietsplekken, bereikbaarheid en de aanwezigheid van vervangende bergruimte* in de woning.

Aantal fietsplekken

- Per woning moet tenminste het volgende aantal fietsplekken aanwezig zijn.

Gebruiksoppervlakte per woning	Aantal plekken in een fietsenrek
50 – 75 m ²	3
75 – 100 m ²	4
100 – 125 m ²	5
> 125 m ²	6

- Er mogen ook hoge en lage fietsenrekken worden geplaatst, mits per woning tenminste twee plekken in een laag rek beschikbaar zijn.
- Elke fietsplek moet zijn voorzien van het bijbehorende huisnummer.
- Bij woningen vanaf 75 m² gbo moeten tenminste twee fietsplaatsen per woning over een eigen oplaadpunt voor elektrische fietsen beschikken. Bij woningen tot 75 m² is dat één oplaadpunt.
- Minimaal 5% van de ruimte wordt gereserveerd voor grotere en zwaardere
- tweewielers die niet in een normaal rek passen.
- Voor de fietsplaatsen moet zich tenminste twee meter vrije (loop)ruimte bevinden.

Er mogen minder fietsplekken in daarvoor bestemde rekken worden gerealiseerd, als per minder gerealiseerde fietsplaats 2,0 m² vrije vloerruimte aanwezig is voor buitenmodel fietsen, zoals lig- en bakfietsen of scootmobielen.

Bergruimte in de woning

In elke woning moet een bergruimte van tenminste 3 m² aanwezig zijn. Binnen dit oppervlak mag de ruimte die een warmwatertoestel, een ruimteverwarmingstoestel of een andere gebouwgebonden installatie inneemt, niet worden meegerekend. De bergruimte moet tenminste 1,5 m² breed zijn.

Bereikbaarheid

- Een gemeenschappelijke bergruimte, is vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte.
- De onderstaande tabel bevat positieve en negatieve scores op het gebied van de bereikbaarheid. De gemeenschappelijke bergruimte mag op maximaal twee

aspecten negatief scoren, mits de eerste negatieve score door twee positieve scores en twee negatieve scores door drie positieve scores worden gecompenseerd.

Fietsenbergruimte vanuit de openbare ruimte via 1 deur bereikbaar	+
Fietsenbergruimte vanuit de openbare ruimte via meerdere deuren bereikbaar	-
Elektronische sloten op de deur(en) naar de fietsenbergruimte	+
De vloer van de fietsenbergruimte bevindt zich minder dan 1 m. onder maaiveldniveau	+
De vloer van de fietsenbergruimte bevindt zich meer dan 1 m. onder maaiveldniveau	-
Hoogteverschil wordt overbrugd door hellingbaan	+
Hoogteverschil wordt overbrugd door een voor het meenemen van fietsen geschikte lift	+
Hoogteverschil wordt overbrugd door trap met elektrische ondersteuning voor fiets	+
Hoogteverschil wordt overbrugd door trap met fietsgoten	-
Loopafstand van toegangsdeur woongebouw naar fietsenstalling en vervolgens naar entreehal of daaronder/-boven gelegen lift < 25 m.	+
Loopafstand van toegangsdeur woongebouw naar fietsenstalling en vervolgens naar entreehal of daaronder/-boven gelegen lift > 25 m.	-

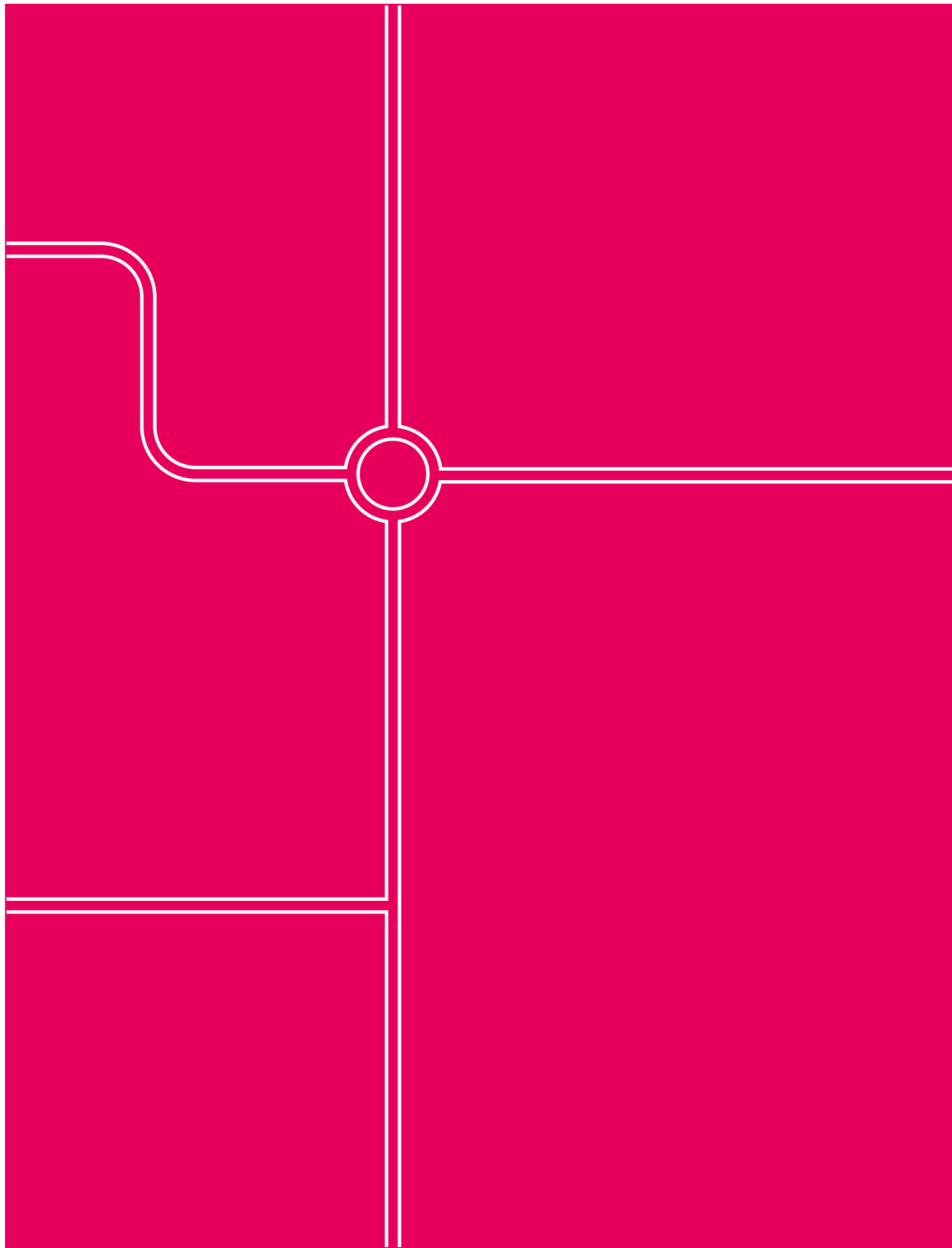
Kanttekening bestaande bouw

Bij de transformatie van een bestaand gebouw van een niet-woonfunctie naar een woonfunctie kent het Bouwbesluit 2012 geen voorschrift voor bergingen. Er wordt uitgegaan van het 'rechtens verkregen niveau' of 'niveau bestaande bouw'. De initiatiefnemer moet dan (minimaal) voldoen aan de regels zoals die golden bij de realisatie van het bouwwerk. Als destijds geen (fietsen)berging was voorgeschreven – wat bijna altijd zo is – dan kan die niet alsnog geëist worden.

Goede fietsparkeervoorzieningen zijn juist in (transformatie) projecten in bestaand stedelijk gebied van groot belang, enerzijds voor een goede bereikbaarheid van de woningen, anderzijds voor het behoud van de kwaliteit van de openbare buitenruimte. Het college verwacht daarom dat initiatiefnemers hun verantwoordelijkheid nemen en in dergelijke projecten voldoende en goede fietsparkeergelegenheid realiseren. Ook hier geven wij hierbij de voorkeur aan een gemeenschappelijke stalling bij appartementsgebouwen met minimaal 1 fietsparkeerplaats per 25 m² go tot een maximaal minimum van 6 fietsparkeerplaatsen.

In geval het Bouwbesluit vervalt

Het bouwbesluit vervalt op zijn vroegst in 2021. We gaan ervan uit dat er voor die tijd een nieuwe parkeernormennota is vastgesteld, en dat we daarbij tijdig kunnen inspelen op de verwachte nieuwe regels onder de Omgevingswet.



Goudappel BV werkt vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer, Eindhoven en Leeuwarden en via onze partners in het buitenland

Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
Nederland

Postbus 161
7400 AD Deventer
Nederland

+31(0) 570 666 222
info@goudappel.nl
www.goudappel.nl

BTW NL 0072 11 879 B01
KVK 3801 7479
IBAN NL09 INGB 0001 2746 32