

Advies van Wijkraad De Leijen inzake de woningbouwopgave gemeente De Bil,

1. Inleiding

Het College van van de gemeente De Bilt heeft o.a. aan de Wijkraad De Leijen gevraagd om een advies te geven gericht op de toekomstige woningbouwopgave van de Gemeente De Bilt. Hierbij voldoen wij aan dat verzoek.

2. Het uitgangspunt

Het college heeft een aantal documenten als uitgangspunt beschikbaar gesteld. De belangrijkste stukken waarop wij ons advies baseren. zijn:

1. Raadsavond wonen 4 december 2018, aanvullend woonbeleid 2016
2. Woononderzoek De Bilt, door Companen 10 juli 2020

Wij hebben uit deze stukken de volgende behoefte aan woningen in de gemeente De Bilt afgeleid.

Ad 1: Aanvullende woonbeleid 2016

De ambitie van het college:

- 845 woningen in 2016 – 2026
- 450 sociale huurwoningen in 2016 – 2030

Ad 2. Woononderzoek Companen 2020

Indicatie woningbehoefte totaal 1130

Nader gespecificeerd per woonkern

Ad 1 Aanvullend woonbeleid 2016		Ad 2 Woononderzoek Companen 2020	
Bilthoven	505	Bilthoven	530
De Bilt	295	De Bilt	340
Maartensdijk	25	Maartensdijk	140
Hollandsche Rading	0	Hollandsche Rading	40
Westbroek	15	Westbroek	40
Groenekan	5	Groenekan	40
Totaal	845	Totaal	1130

Het rapport van Companen vermeldt: “Adviesrichtingen voor woningprogrammering per kern”. Zie tabel blz 9. Wij merken op dat in het woonbeleid 2016 verschillende termijnen worden genoemd voor de 845 woningen en de 450 huurwoningen. Uitgangspunt moet onzes inziens zijn het jaar 2030.

3. Beschikbare locaties

Een ruwe inventarisatie van de onlangs gerealiseerde bouw en geplande locaties in de gemeente De Bilt levert het volgende beeld op:

- Het afgeronde bouwprogramma aan de Melkweg,
- Voormalig Hessingterrein,
- HF Witte,
- Werkschuit,
- Schapenweide,
- Voormalig politiekantoor/Leyense tuin,
- In Hollandsche Rading is net een plan bekend geworden op het voormalig tuincentrum,
- Gebouw De Timpe bij het station Bilthoven,
- Het Poortgebouw in het centrum van Bilthoven,
- In Westbroek zijn 5 zelfbouwoningen ontstaan of gepland.

4. Punten (niet uitputtend) die van invloed zijn op het woningbouwprogramma

- **Samenhangende integrale visie**

- De totstandkoming van een omgevingsvisie die in december 2020 met een startnotitie is begonnen.
- De stimulans voor biodiversiteit in verband met gewenste dier- en plantensoorten.

- Invloed van de stikstofcrisis 2019 door het stilleggen van vergunningen voor bouwprojecten. Deze crisis, die eigenlijk een milieucrisis is, laat het belang zien van een integrale visie (zie omgevingsvisie).
- **Companen noemt de volgende kernpunten en adviesrichtingen:**
- Toenemende vergrijzing
- Druk op het betaalbare woningmarktsegment
- **Bouwprogramma vaststellen per 2030**
- Van de totale gemeentelijke bouwbehoefte per 2030 moeten de geplande en onlangs gerealiseerde bouwprogramma's worden afgetrokken, te vertalen naar kwantitatieve en kwalitatieve gegevens.
- Adviesrichtingen voor woningprogrammering per kern (zie rapport Companen)
- De oplossingsrichtingen voor een betaalbare woningaanbod
- De woningbehoefte van de regio en de verdeling over de gemeenten.
- De verhoudingen van te bouwen woningen in de sociale huur, overige huur en koopwoningen
- Hoogte bouw in verband met het beslag op de (groene) ruimte.
- Het bouwprogramma van de SSW en eventueel andere woningcorporaties.
- **De financiering van het bouwprogramma**
- Een globale kosten/baten analyse van het beoogde bouwprogramma, inclusief voorbereiding daarvan.
- Mogelijke additionele financieringsmiddelen van de gemeente als projectontwikkelaars niet willen voldoen aan de gewenste bouwprogramma's voor bepaalde locaties.
- **Overig**
- Welke invloed vergrijzing heeft op de gewenste leefbaarheid van de kernen en de gewenste participatie van burgers in voorzieningen en verenigingen.
- Tegengaan van een sterke vergrijzing in de bevolkingssamenstelling
- De economische ontwikkeling na de corona-tijd
- Het geschikt maken van bestaande en toekomstige woningen i.v.m. de duurzaamheidsopgaven voor 2030 en locaties voor duurzaamheidsprojecten. Inclusief de financiering daarvan..
- Het vertrouwelijk behandelen van beoogde bouwlocaties buiten de bebouwde kom i.v.m. projectontwikkelaars.

5. Advies van de Wijkraad De Leijen

- a. Het College dient een duidelijk kader voor een advies voor burgerparticipatie aan te bieden. Het huidige menu aan informatie voor advies vertoont veel te veel open einden.
- b. Het College moet de strijdige informatie tussen de woonvisie 2016 en het rapport van Companen wegnemen door een eenduidig programma voor woningbouw bekend te maken. Het volgen van het advies van Companen ligt daarbij voor de hand.
- c. Volg in de besluitvorming de Ladder van duurzame verstedelijking, waarin o.a. de volgorde van besluitvorming staat vermeld voor locaties binnen en buiten de rode contouren.
- d. De besluitvormingsprocedures voor woningbouw en de omgevingsvisie moeten op elkaar worden afgestemd, niet alleen wat woningbouw betreft maar ook voor o.a. verkeer en biodiversiteit.
- e. Voor niet gebruikte gemeentelijke locaties binnen de rode contouren zou de gemeente een apart traject voor burgerparticipatie kunnen uitzetten in verband met leefbare buurten, óók om de aanzienlijke achterstand in onderhoud niet verder te laten oplopen.

6. Conclusie

De wijk De Leijen heeft geen bouwlocaties buiten de rode contouren. (Een bouwlocatie in bosgebied sluiten wij uit) Voor bouwlocaties binnen de rode contouren moet de noodzaak worden aangetoond. Zie de protesten van burgers tegen de gemeente na het toewijzen van bouwlocaties in 2019.

Wij zijn niet in staat om een meer specifiek bouwprogramma voor de wijk De Leijen te adviseren, als de gemeente niet eerst duidelijker wordt over de totale bouwbehoefte en de noodzaak van een bouwprogramma binnen de rode contouren aantoont. Een van de vragen is bijvoorbeeld: wat van de bouwbehoefte overblijft als de geplande bouwvolumes daarvan worden afgetrokken?

Namens de Wijkraad De Leijen
Ebbe Rost van Tonningen (voorzitter)
11 februari 2021