



## NOTITIE n.a.v. de CDA avond Wonen en verkeer d.d. 31 maart 2021.

Blz. 1 van 4

### **Inleiding van de schrijver.**

Deze notitie moet niet gezien worden als een verslag van die avond, wel van een poging tot weergave van de constatering en de ideeën die gehoord werden. De notitie is een poging om die genoemde opmerkingen en ideeën beleidsmatig in een perspectief te zetten. Eventueel, indien gewenst en mogelijk, te gebruiken bij verdere beleidsontwikkelingen. Bijvoorbeeld voor een op te stellen verkiezingsprogramma (maar moet niet) maar ook om als fractie te bezinnen wat we vooruitlopend op de verkiezingen van 2022 wel of niet gaan doen, wel of niet kunnen (ook niet verplicht).

Wel of niet een onderwerp tot een speerpunt kunnen benoemen. Wat we willen, maar ook wat we niet willen.

Aan de avond werd deelgenomen door een groot aantal "gewone leden" van het CDA-Utrechtse Heuvelrug, de voltallige CDA-fractie uit de gemeenteraad en een aantal CDA-bestuursleden. Bij de schrijver van dit stuk bestaat de indruk dat de leden van de twee laatstgenoemde CDA-geledingen, zich duidelijk niet op de voorgrond wilden plaatsen tijdens de gesprekken.

Ondanks het ietwat 'vrij-vertalende karakter' waarmee met de gehoorde opmerkingen wordt omgegaan, de vrijheid die deze schrijver zich daarbij onbeschaamd toedichtte en de overige loslippige opmerkingen, die uiteraard geheel voor mijn rekening komen, wens ik u toch veel plezier met het lezen van deze notitie.

*Met een vriendelijke groet, Teunis Reedijk.*

### **WONEN.**

#### **Wat viel op:**

De zorgen over woningen voor sociale woningbouw, middengroepen, starters, ouderen leven uiteraard niet alleen in onze gemeente, waar zij herhaaldelijk aan de orde zijn gesteld, maar ook bij andere gemeenten Eigenlijk spelen diezelfde zorgen vrijwel overal, als wij onze familie en/of relaties uit andere gemeenten spreken. Helaas blijkt uit diezelfde contacten dat het denken beïnvloed wordt door een gedachte dat in de meeste gevallen de gemeenten niet veel (kunnen) doen. Maar is dat wel een correct idee? Vaststaat dat voor de komende jaren het aantal woningen in dit land met ongeveer 1.000.000 woningen moet toenemen Voor deze regio zijn dat minimaal 40.000 nieuwe woningen. Hoeveel voor onze gemeente is nog een punt van discussie. Een discussie die voortduurt en waarvan de minister al heeft gedreigd dat hij eventueel gaat toewijzen (niet erg liberaal, maar vooruit... 😊).

De deelnemers waren wel verdeeld over de oplossingen. Natuur en landbouw mogen niet de dupe worden, maar dat constateren is direct een dilemma opwerpen Want dan blijft er niet veel meer over. Genoemd werd dat bedrijfsbeëindigingen van agrarische bedrijven nabij de bebouwde kom/rode contour deels een mogelijke oplossing zou kunnen bieden. Mes snijdt aan twee kanten. Je raakt emissie kwijt en je woningvoorraad neemt toe. Probleem zou kunnen zijn dat de kosten van uitkoop zo hoog zijn dat sociale woningbouw weer een probleem wordt Daarom hierbij in een zeer vroeg stadium samenwerken met de agrarische organisaties en met de woningcorporaties

#### **Constateringen:**

Er bestaat huiver als gemeente om te veel tussen de marktpartijen te mengen en dat is begrijpelijk. Misschien zouden we terug moeten willen naar de gemeentelijke grond- en woningbedrijven van vroeger? Werd geopperd. Mogelijk werd daarmee wel een steen in de vijver geworpen. Want dan begeeft de gemeente zich op het werkveld van de woningcorporaties en wil je dat wel?

Uit andere opmerkingen mocht worden opgemaakt dat de druk op gemeente moet worden uitgebracht om toch zelf initiatieven te nemen. Met name aan woningen voor de man, de vrouw met de kleinere beurs is een enorm gebrek in zowel de koop- als in de huursector. Daarnaast

hebben onze starters, maar ook onze senioren een huisvestingsprobleem. Daar móét naar woorden gekken. Al werd ook terecht naar voren gebracht dat sommige senioren niet uit hun zes kamer-kast van een huis te branden zijn.

De vergrijzing werd ook aangevoerd bij een opmerking dat we straks met een huizentype zitten waarin een overschot dreigt te ontstaan. Immers, veel eengezinshuizen worden bewoond door mensen die op de korte- en de midden termijn tot de groep 'gepensioneerden' gaan behoren en wellicht kleiner willen gaan wonen. Is voor hen woningsplitsing geen oplossing? Of overtollige kantoorgebouwen?

Moeten we de woningcorporaties niet meer armslag, of voorrechten geven om meer te doen voor de genoemde groepen? Dat was een vraag die eruit sprong. Want over het algemeen zijn overheden terecht niet erg happig op voorkeursposities. Maar anders keert de wal het schip en ben je nog verder van huis was een vervolgoepmerking. Tenslotte werd een compromis gevonden (denk ik) in een opmerking dat de gemeente veel meer in een vroeg stadium samen moet gaan werken met de woningbouwcorporaties. Maak per locatie allereerst een overeenkomst met een woningcorporatie, daarna pas met andere eventuele geschikte marktpartijen. Dit zou voor het CDA een speerpunt moeten zijn.

Geconstateerd werd dat deze woningcorporaties eigenlijk ook weinig mogelijkheden hebben om goedkope huurkoopconstructies aan te bieden, vanwege (jazeker) allerlei overheidsregels zo gaf ons iemand die dicht bij het vuur zat ons mee. Zeker, ook gemeentelijke. Moeten we niet eens af van bijvoorbeeld de bouwenvelopen en moeten we niet meer gaan kijken welke noodzakelijk woningen zijn, in plaats van direct projecten die financieel aantrekkelijk en gewild door mensen vanuit de stad zijn? We kunnen toch niet werkeloos toekijken hoe de wachttijden voor sociale- en midden huurwoningen voor starters en senioren op blijven lopen? De periode na het Corona tijdperk biedt ons ook perspectieven. Denk aan de kantoorgebouwen die straks leeg blijven, omdat we geleerd hebben thuis te werken.

De sociale woningbouw kan niet meer profiteren van de opbrengsten van o.a. middenwoningen die de woningcorporaties volgens die overheidsregels niet meer mogen bouwen. Investeren is voor de woningcorporaties ook steeds moeilijker door de huurderstoelage die zij moeten afdragen aan de overheid. Dat gaat dus wel ten koste van financiering van sociale Woningbouw, omdat de financiering mede door de genoemde regels voor de woningcorporaties bemoeilijkt, of zelfs niet meer goed mogelijk is. Dit zijn meer punten van aandacht voor de landelijke politiek, maar laten we dit alles ook lokaal niet uit het oog verliezen.

### **Oplossingen:**

Wees flexibel bij het opstellen van bestemmingplannen. Hoe meer centraal vastgelegd en dichtgespijkerd, des te meer is maatwerk op locatie onmogelijk geworden. Meer en nadrukkelijker kijken naar combinaties van bijvoorbeeld school-, buurthuis-, andere gemeentelijke projecten met sociale woningbouw. Dat kan, in samenspraak, overleg en samenwerking met woningcorporaties, een essentiële bijdrage geven aan verruiming van de eerdergenoemde problemen. Het is niet ondenkbaar dat versoepelingen en het herroepen van belemmerende gemeentelijke beleidsregels eveneens adequate oplossingen kunnen bieden voor een verantwoord en toereikend volkshuisvestingsbeleid voor zowel de kortere als de langere termijn. Maak gebruik van zich voordoende, onverwachte mogelijkheden. Bijvoorbeeld niet gebruikte kantoorruimten naar woningen.

### **Resumerend:**

Hierbij zouden we kunnen denken aan bijvoorbeeld:

- Flexibele bestemmingsplannen (omgevingsplannen) en bestemmings- en omgevingsregels, niet dichtspijkerend, maar heldere constructies toegesneden worden op nut, noodzaak en behoeften.

**NOTITIE n.a.v. de  
CDA avond Wonen en verkeer d.d. 31 maart 2021.**

Blz. 3 van 4

- Flexibiliteit betekend ook dat in het licht van het komende woningbouwprogramma van Rijksweg, ook in overleg met de provincie moet worden gekeken naar het flexibel hanteren van de rode contouren
- Meer en nadrukkelijker kijken naar combinaties van gemeentelijke projecten met woningbouw. Bijvoorbeeld school-, buurthuis-, andere gemeentelijke projecten met sociale huur woningbouw en huur middenbouw. Dat kan, in samenspraak, overleg en samenwerking met woningcorporaties, een essentiële bijdrage geven aan verruiming van de eerdergenoemde problemen.
- Meer naar mogelijkheden zoeken voor woningbouw voor de 'kleinere beurs' (sociaal- en midden huur), bijvoorbeeld in kernrandzones net buiten de rode contour in overeenstemming met het (voorgenomen) provinciale beleid. In dergelijke gevallen is dan per definitie geen plaats voor projecten met uitsluitend andere woningbouwsectoren.
- De voorrangpositie van de woningbouwcorporaties bij woningbouwplannen en het creëren van, mogelijkheden tot in- en uitbreidingsplannen moet meegenomen worden.
- De bouwveloppe moet vervangen worden voor een regeling waarin het bouwen van woningen voor mensen met de kleine beurs werkelijk voorrang krijgt.
- In een geliberaliseerde woningmarkt is 'bouwen uitsluitend voor eigen inwoners' niet bepaald voor de hand liggend (helaas). Toch willen wij opnieuw een lans breken voor het bouwen van woningen voor eigen inwoners en voor hen die al jarenlang staan ingeschreven als woningzoekende in de sociale sector in onze gemeenten.
- De gemeente moet een actief beleid voeren om samen met de woningcorporaties hinderlijke agrarische bedrijven grenzend, of nabij de bebouwde kom (misschien liggend in een kernrandzone? T.R.) uit te kopen en daar sociale woningbouw en middenwoningen (huur) te realiseren. Dit kan eigenlijk alleen in goed overleg (geen dwang) met de eigenaar van het agrarisch bedrijf. Actief nagaan of hiervoor Provinciale, Landelijke of Europese subsidieregelingen voor beschikbaar kunnen zijn.
- Maak uitbreidingen van woningen bij grote voorkeur mogelijk waar weinig aan de verkeersinfrastructuur moet worden toegevoegd. Bijvoorbeeld bij op- en afritten van de A-12 of het beschikbaar zijn van Openbaar vervoer op korte afstand zoals treinstations, en goede busverbindingen Bijvoorbeeld bij Overberg (station Veenendaal west) en Maarsbergen (station Maarn/Maarsbergen. Bij Veenendaal en Maarsbergen zijn ook op- en afritten beschikbaar naar de A-12.  
*(Noot van de schrijver: Pas wel op dat de zuidzijde van de heuvelrug -de meerderheid van de inwoners- niet gaat voorschrijven wat er aan de noordzijde moet gebeuren "omdat het zo goed voor ons allemaal is").*
- Maak bij blokken eengezinswoningen mogelijk dat die woningen opgesplitst kunnen worden in meerdere starters-/seniorenwoningen. Probleem is dan wel wanneer niet alle bewoners/eigenaars van een dergelijk woningenblok dat niet willen. Hoe pas je dat dan weer in? Maar maak het in principe mogelijk en zoek naar mogelijkheden
- Bouw in meerdere bouwlagen. Wat is er mis met vier- vijf of misschien zes hoog? Met name bij grotere dorpen Driebergen en Doorn, (ook het Mariniersterrein) moet dat kunnen Daar is het landelijk karakter (wat dat dan ook moge zijn) het minst aanwezig.
- Na het Coronatijdperk wordt verwacht dat vele kantoorgebouwen leegkomen omdat het 'thuiswerken' veel meer dan voorheen zal worden gedaan. Voer een actief herbestemmingsbeleid om deze overbodige gebouwen zoveel als mogelijk te herbestemmen voor woningbouw en geef daarbij de woningcorporaties de kans om hier huurwoningen te bouwen voor de sociale sector en als het mogelijk is midden huurwoningen. Dat zou bijvoorbeeld ook heel goed kunnen voor overbodige delen van het gemeentekantoor.
- Windmolens worden genoemd. 'Ondingen, moet je niet willen, net als zonnevelden'. Benadrukt wordt door anderen dat dit niet kan. Beiden niet is eigenlijk geen oplossing voor het energie- en warmte probleem. Dus daar moeten we het (misschien apart nog eens over hebben (kwam op een vorige avond ook al aan de orde)

## **VERKEER.**

### **Wat viel op:**

De deelnemers aan het gesprek maakten zich allen, zonder uitzondering, zorgen over de toenemende verkeersdruk. Genoemd werden vooral het kruispunt in Doorn, de Donderbergrotonde in Leersum, de Hoofdstraat en Loolaan in Driebergen, de Arnhemse Bovenweg in Doorn/Driebergen en onze N-wegen waar vele te hard wordt gereden. Misschien mag de schrijver hieraan toe voegen de monumentale kern van Amerongen, waar vrachtwagens halsbrekende en levensgevaarlijke manoeuvres moeten uitvoeren om het dorp uit te kunnen komen.

Geconstateerd werd dat er veel te weinig veilige fietspaden zijn (Doorn) Ook de smalle (landbouw)buitenwegen. Met grote landbouwmachines en bomen naast de verharding zijn die absoluut niet veilig voor fietsers (Overberg) ook de verlichting van fietspaden laat nog veel te wensen over. Vooral voor vrouwen en meisjes zijn deze fietspaden in het donker absoluut niet veilig.

De huidige discussie over een oprit/afrit richting Arnhem in Maarn werd met bezorgdheid gadeslagen. Dat geeft nog meer verkeersdruk in zowel Maarn, als in Doorn is de verwachting. De provincie gaat over openbaar vervoer, maar heeft de gemeente daar niet iets over te zeggen?

### **Constateringen:**

Over het algemeen wordt er te hard gereden. Zowel binnen als buiten de bebouwde kom. De wegingeling maakt hard rijden meestal mogelijk, in plaats van het te ontmoedigen.

In het verleden zijn moties aangenomen om fietspaden te verlichten. Er volgden veel beloften, maar het duister overheerst nog altijd op de fietspaden.

Openbaar vervoer per bus wordt eigenlijk per kalenderjaar minder, Bussen die door woonwijken rijden worden wegbezuinigd. Juist daar maken senioren en scholieren veel gebruik van.

Het treinstation Maarn wordt mogelijk verplaatst. Nog niet bekend waarheen precies.

### **Resumerend:**

- Er moet gestreefd worden naar een situatie waarbij verkeer zoveel mogelijk om een kern wordt heengeleid (zou de Doornse situatie op kunnen lossen, maar dan moeten we wel weer veel natuur opgeven).
- Binnen alle kernen niet harder dan 30 km/uur. Daarbuiten standaard niet harder dan max. 60 km/uur. Ook op de N-wegen
- Geen voorstander van een aansluiting op de A-12 voor de richting Arnhem. Te grote consequenties voor de verkeersstromen in Doorn en in Maarn
- Voor de Donderbergrotonde is een voorlopige oplossing gevonden. Structureel is er maar één juiste oplossing. Fietspaden via een tunnel onder de rotonde door.
- Meer verlichtingen op fietspaden. Vooral de donkere stukken Doorn- Leersum v.v. en Doorn Maarn v.v. Met slimme verlichting, die uitgaat als er geen fietser meer zijn.