|  |  |
| --- | --- |
|  | Memo Bo woondeal |
| Datum | 1 december 2025 |

***Op het BO Woondeal van 11 september 2025 is de casus van Kersenweide besproken. Dit project van 1.200 woningen kampt met uitdagingen rondom netcongestie, bezwaar- en beroepsprocedures en benodigde mobiliteitsinvesteringen en is van groot belang voor de regionale woningbouwopgave. Kersenweide is onderdeel van Regiopoort Bunnik. De 10 Regiopoorten (onderdeel ontwikkelperspectief NOVEX Utrecht-Amersfoort en Rijk-Regio programma Uned) lopen tegen vergelijkbare knelpunten aan en geven invulling aan de realisatie van circa 12.000 woningen in de U10.***

## Regiopoorten: integrale ontwikkeling noodzakelijk

In de Metropoolregio Utrecht is het programma Regiopoorten opgezet om een perspectief te bieden op de integrale ontwikkeling van OV-knooppunten rondom Utrecht en Amersfoort. Omdat gebiedsontwikkeling steeds complexer wordt, moet ook steeds eerder in het proces gekeken worden naar de impact en naar welke uitgangspunten nodig zijn. Deze stationslocaties bieden een unieke kans voor woningbouw op goed bereikbare locaties, wat de regionale kernen versterkt, de grote steden ontlast en bestaande infrastructuur beter benut. Daarbij wordt naast woningbouw werkgelegenheid meegenomen en worden natuur- en recreatiegebieden gecreëerd, volgens het principe van Groen Groeit Mee.

# Casus Kersenweide – Gemeente Bunnik In ‘Bijlage 5 Memo meervoudige uitdagingen tbv woningbouw’ is voor het BO Woondeal van 11 september 2025 de casus Kersenweide gepresenteerd; een project van 1.200 woningen in de gemeente Bunnik, bij de kern Odijk. Hieronder volgt de voortgang op de verschillende knelpunten die zijn aangedragen.

**Beroepsprocedure Raad van State**

Tegen het plan dat 1.200 woningen planologisch mogelijk moet maken loopt momenteel beroep bij de Raad van State. Sinds het vorige BO Woondeal is de STAB-commissie langs geweest bij de betrokken partijen om informatie in te winnen. Deze commissie ondersteunt de Raad van State in het vormen van een oordeel over het beroep, wat leidt tot versnelde afhandeling van zaken. Inmiddels wordt in Q1 een zitting verwacht. Dit is nodig om de aanbesteding voor het bouwrijp maken te kunnen starten, zodat in 2026 kan worden begonnen.

**Netbewust bouwen**

Als op de traditionele wijze wordt ontwikkeld, kan de helft van de woningbouwopgave in de Provincie Utrecht niet worden gerealiseerd vanwege een dreigende wachtlijst voor kleinverbruik-aansluitingen. Deze onzekerheid remt investeringen in de hele regio, omdat bouwers niet weten of ze na 2027 nog wel een aansluiting kunnen krijgen, terwijl ze nu moeten investeren in de projecten die dan gebouwd moeten worden. Met netbewust bouwen kan er minimaal 20% meer woningen worden gerealiseerd binnen de beschikbare netcapaciteit.

Ook om de 1.200 nieuwe woningen in de Kersenweide van energie te kunnen voorzien moet de piekvraag omlaag worden gebracht. Daarom wordt een smart-grid ontwikkeld. In samenwerking met de [Energiecoöperatie Bunnik](https://energiebunnik.nl/), een initiatief van bewoners en vrijwilligers uit de gemeente die zich inzetten voor duurzame energie(opwekking), wordt onderzocht hoe dit juridisch mogelijk gemaakt kan worden.

Sinds het BO van 11 september is met Stedin gesproken over de mogelijkheden voor een smartgrid. Met name voor de voorzieningen die in de wijk moeten worden gerealiseerd, waaronder een school, helpt dit Stedin de piekmomenten in energievraag te beheersen. Stedin ziet de noodzaak van netbewust bouwen, maar het nieuwe prioriteringskader van de ACM leidt er niet toe dat netbewuste nieuwbouw voorrang krijgt op een aansluiting. Ook is inmiddels ambtelijk contact gelegd met medewerkers van het Ministerie van VRO, die bij meerdere ontwikkelingen betrokken zijn waar netbewust wordt gebouwd, om kennis en ervaringen uit te wisselen.

Er zijn meer projecten zoals Kersenweide waar partijen nú willen investeren in innovaties, waarmee zij hun nek uitsteken om woningbouwontwikkelingen mogelijk te maken. Echter biedt dit ze, zonder voorrang op projecten waar niet netbewust wordt gebouwd, geen zekerheid op transportcapaciteit en eenzelfde plek op de wachtlijsten als traditionele bouwers. Hiermee worden dit soort innovaties ontmoedigd in plaats van gestimuleerd.

De Provincies Flevoland, Gelderland en Utrecht (FGU) hebben in de afgelopen periode onderzocht hoe ze netbewust bouwen kunnen normeren, voortvloeiend uit de Woontopafspraken 2024. De drie Provincies leggen begin 2026 hun verordeningen ter inzage, waarbij ze alle drie dezelfde instructieregels hanteren voor netbewust bouwen. Om een bouwvergunning te krijgen, moeten initiatiefnemers laten zien dat ze een ‘netbudget’ (een maximale energiecapaciteit) halen, zodat gestuurd kan worden op een lagere aansluitingscapaciteit per woning. Indien dit niet gehaald wordt, moet onderbouwd worden waarom. Het hanteren van eenduidige normen creëert zekerheid voor de markt en zorgt ervoor dat de kosten voor netbewust bouwen omlaag gaan.

**Voorstel**

In projecten als Kersenweide wordt geïnnoveerd in de gebiedsontwikkeling. De partijen die hiervoor risico’s nemen en investeringen doen zien hier momenteel geen voordelen van in de vorm van financiële stimulering of extra aansluitingszekerheid. *Daarom blijft het voorstel aan de minister om de incentives voor netbewust bouwen te versterken, door een financiële stimulans en door voorrang op een aansluiting te bieden aan dergelijke projecten via het prioriteringskader van de ACM.* Op die manier wordt gestimuleerd dat er meer woningen worden gebouwd met de beschikbare netcapaciteit. *Hieraan toegevoegd wordt voorgesteld om de normen die in de FGU-provincies worden gehanteerd voor netbewust bouwen, nationaal te hanteren.* Zo wordt voorkomen dat er in verschillende delen van het land verschillende normen worden gehanteerd en wordt duidelijkheid gecreëerd voor de markt, wat kostenbesparend werkt. Met het invoeren van deze ‘netbudgetten’ zorgen we voor meer woningen binnen dezelfde netruimte.

**Onrendabele top**

Het is efficiënt om woningbouw te ontwikkelen rondom locaties met een goede bereikbaarheid en aanwezige voorzieningen. Desondanks zijn er verschillende bovenplanse investeringen nodig om rondom deze stationslocaties te ontwikkelen, te verdichten en zorg te dragen voor dat omliggende infrastructuur niet vastloopt. Daarnaast zijn ook de businesscases vanwege de complexiteit van de hedendaagse gebiedsontwikkeling, de verschillende knelpunten en processen steeds lastiger rond te rekenen (binnenplanse tekorten).

Er is een aanvraag voor WoKT-middelen gedaan voor de Kersenweide, evenals voor de regiopoort Bilthoven. Sinds het vorige BO van 11 september is gebleken dat beiden geen subsidie toegekend gekregen hebben.

**Voorstel**

Dat de projecten vanuit de Regio U10 die onderdeel zijn van de Regiopoorten geen subsidie hebben toegekend hebben gekregen, doet vragen oprijzen over het belang dat het Rijk hecht aan deze ontwikkelingen (zie ook agendapunt Regiopoorten). *Daarom is het voorstel aan de minister de Regiopoorten alsnog integraal op te nemen in de Nota Ruimte, alsook dat zij zich hard maakt voor nieuwe middelen voor woningbouw en aan woningbouw gerelateerde mobiliteit.* Daarmee wordt het belang van deze ontwikkelingen bestendigd en wordt uitblijvende financiering van essentiële maatregelen geen reden om de ontwikkelingen af te blazen.

## Overige aandachtspunten

Naast de specifieke problemen die bij de Kersenweide spelen, zijn 11 september nog overige aandachstpunten geagendeerd. Zo speelt de complexiteit van het **transformeren van bedrijventerreinen** een vertragende rol voor woningbouw. Actuele locaties zijn: Woerden (Nieuw-Middelland), Bilthoven (Spoorzone), Bunnik (Stationsgebied), Linschoten (De Goederen).

De Provincie Utrecht heeft in de vorm van de Ontwikkelmaatschappij Utrecht (OMU) een effectief instrument in handen om te interveniëren op bedrijventerreinen. Deze beschikt over een herstructureringsfonds, om bestaande terreinen te intensiveren, en een transformatiefonds. Sinds het overleg van 11 september is het transformatiefonds geëvalueerd door de PU en is positief besloten om opnieuw €30 miljoen beschikbaar te stellen ten behoeve van dit fonds. *De minister wordt gevraagd om samen te werken in het onderzoeken van vervolgstappen.*

Ontwikkelingen naast sporen en wegen hebben daarnaast last van hoge geluidsbelasting. Nu zorgen maatregelen die zij moeten nemen voor het realiseren van dove en/of geluidswerende gevels ervoor dat businesscases onder druk komen. Dit resulteert in minder ruimte voor een betaalbaar woonprogramma. Ook zorgt het ervoor dat de leefbaarheid afneemt, doordat het bijvoorbeeld langs sporen en drukkere wegen niet mogelijk is buitenruimte te creëren. Sociale controle is daarmee slecht mogelijk en er ontstaat een doods en onveilig straatbeeld. Efficiënter is het om bronmaatregelen te nemen door direct aan spoor of weg geluidswering toe te passen. *De minister wordt gevraagd in gesprek te gaan met het ministerie van I&W om te kijken of bronmaatregelen nabij woningbouwlocaties getroffen kunnen worden.*

Gezamenlijke opgave

De woningbouwopgave uit de Woondeal is een gezamenlijke opgave en de U10-gemeenten willen deze ook gezamenlijk blijven realiseren. Lokale en regionale overheden hebben inzet vanuit het Rijk nodig om te helpen bij problemen die lastig blijken te verhelpen op lokaal en regionaal niveau.