

## ► MEMO VOORTGANG CASUS KERSENWEIDE

Datum 16 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.**

### Voortgang afspraken BO - 11 september 2025

In het vorige BO zijn enkele afspraken gemaakt, waar in de tussentijd aan is gewerkt.

- 1. Mogelijkheden verkennen om netbewust bouwen te stimuleren via stimuleringsregelingen en door voorrang in het prioriteringskader van de ACM. (VRO)**
  - a. VRO en I&W bezien hoe innovatieve initiatieven kunnen worden ondersteund. Wat betreft het prioriteringskader van de ACM heeft VRO aan ACM gevraagd om voorrang te geven aan o.m. netbewuste woningbouw. VRO geeft aan dat het aan de ACM is om dit tegen de andere wijzigingsvoorstellen te wegen.
  - b. Overigens blijft VRO ook nadenken over nieuwe financiële regelingen. Het zal niet gaan via een opslag op bestaande regelingen, omdat die gericht zijn op aan woningbouw toerekenbare kosten en onrendabele toppen, niet op kosten voor randvoorwaarden zoals netcongestie.
- 2. VRO blijft zich inspannen voor middelen voor bovenplanse en binnenplanse tekorten, zoals de WBI. (VRO)**
  - a. VRO ziet ook de kosten voor woningbouw toenemen en realiseert zich dat het met name in het segment van betaalbare woningen steeds lastiger wordt om de business case houdbaar te houden voor corporaties en ontwikkelaars. Daarom maakt VRO zich hard voor meer middelen voor woningbouw en voor zover mogelijk zal zijn hiervoor vechten bij middelen in een nieuw regeerakkoord van het volgende kabinet. Ondertussen heeft VRO de middelen die nu op de begroting staan beschikbaar gesteld via verschillende regelingen. Zo zijn samen met I&W eind 2025 de WOKT-middelen aan projecten toegekend en zijn gebiedsbudgetten verdeeld naar grootschalige woningbouwgebieden. Om de woningbouw te stimuleren kunnen gemeenten vanaf 2026 ook de realisatiestimulans aanvragen. Ze ontvangen daarbij €7.000 per betaalbare woning waarvan de bouw is gestart vanaf 2025. Deze middelen zijn vrij besteedbaar. Met het oog op binnenplanse tekorten kan binnenkort een beroep worden gedaan op de 8<sup>e</sup> tranche van de WBI.
- 3. Rijk, provincie en regio onderzoeken hoe de transformatie van bedrijventerreinen kan worden versneld c.q. ondersteund. (PU en VRO)**
  - a. Ruimte voor bedrijvigheid en de transformatie van bestaande bedrijventerreinen zijn een vraagstuk dat in het vorige BO kort is aangestipt. Nu wordt

*herbevestiging gevraagd om samenwerking te zoeken op de potentie die het instrument van de OMU (Ontwikkelmaatschappij Utrecht) creëert voor het vrijspelen van ruimte voor woningbouw.*

**4. Verkennen bij ministerie I&W of er gelden beschikbaar zijn voor het treffen van geluidsbeperkende bronmaatregelen van spoor- en wegeninfrastructuur nabij beoogde woningbouwlocaties. (VRO)**

- a. *VRO heeft overleg gehad met I&W om na te gaan of er middelen beschikbaar zijn voor het treffen van geluidsbeperkende bronmaatregelen van spoor- en wegeninfrastructuur nabij beoogde woningbouwlocaties. Huidige locaties waar het geluidsplafond te hoog is in relatie tot de feitelijke geluidsbelasting zijn opgenomen in het Meerjarenprogramma Geluidssanering. Voor dergelijke maatregelen kunnen ook middelen als WoKT en WBI worden benut.*

## **Voortgang 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. Het project heeft een functionele relatie met het station Bunnik en ligt binnen de 2,2km contour van het station. Daarom is het onderdeel van de Regiopoort Bunnik. 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. Dat de commissie is langs geweest stemt de betrokken partijen hoopvol. Hoewel de wachttijd op een zitting nog steeds erg hoog is, lijkt die wel succesvol te zijn teruggebracht de afgelopen periode.

### **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 kunnen 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, wegens dreigende congestie op het onderstation Driebergen-Zeist. Daarom wordt een smart-grid ontwikkeld. In samenwerking met de **Energiecoöperatie Bunnik**, een initiatief van bewoners en vrijwilligers uit de gemeente die zich inzetten voor duurzame energie(opwekking), wordt onderzocht hoe dit juridisch en technisch 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 een gelijk speelveld voor ontwikkelaars, omdat iedereen zich aan dezelfde normen moet houden. Bovendien zorgt deze harmonisatie ervoor dat de kosten voor netbewust bouwen omlaag gaan. Dit harmoniseren van regels, in plaats van per provincie andere regels vaststellen, is in lijn met het gedachtegoed van STOER.

## **Voorstel**

*De Provincie en regio stellen voor om de efficiëntie in regelgeving te vergroten door een nationale norm te hanteren voor netbewust bouwen en daarmee te voorkomen dat er 12 provinciale instructieregels komen. Dit is in lijn met het gedachtegoed van STOER, werkt kostenbesparend en zorgt ervoor dat er meer woningen binnen dezelfde netruimte kunnen worden gerealiseerd.*

## **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 (€9,4m, €5.775 p/w), evenals voor de regiopoort Bilthoven (€4,2m, €5.396 p/w). Sinds het vorige BO van 11 september is gebleken dat beiden geen subsidie toegekend gekregen hebben. Specifiek voor de Kersenweide zijn de aangevraagde maatregelen randvoorwaardelijk, omdat er anders geen ruimte is op het omliggende wegennet. De benodigde bovenplanse investeringen drukken de businesscase van de totale ontwikkeling en uitblijvende financiering betekent een uitgestelde realisatie van 1.200 woningen, die van groot belang zijn voor de regionale woningbouwopgave.

## **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 aandachtspunten 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 OMU kan oppakken wat de markt laat liggen. Zo kan worden geëxperimenteerd met het stapelen van bedrijven en het ontwikkelen van bedrijvigheid op een manier die goed samen gaat met woningbouw. Zo wordt een verhuisketen van bedrijfsverplaatsingen op gang gebracht, die een groot potentieel aan extra ruimte voor verstedelijking creëert. Tijdens het BO van 11 september is dit ook kort aan de orde geweest. *De minister wordt gevraagd om te herbevestigen dat hierop samenwerking wordt gezocht in het onderzoeken van de potentie voor het vrijspelen van ruimte voor woningbouw.*

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 drukke 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. *VRO geeft na overleg met I&W aan dat in het Meerjarenprogramma Geluidssanering al woningbouwlocaties zijn opgenomen waarbij het huidige geluidsplafond te hoog is in relatie tot de feitelijke geluidsbelasting. Daarnaast is het mogelijk om voor dergelijke maatregelen WBI- en WoKT-regelingen te benutten, of middelen uit de Realisatiestimulans.*

---

## Beslispunten

De minister wordt gevraagd:

1. Een nationale norm te gaan hanteren voor netbewust bouwen om de efficiëntie in regelgeving te vergroten en te voorkomen dat er 12 verschillende provinciale instructieregels komen.
2. De Regiopoorten alsnog integraal op te nemen in de Nota Ruimte en zich hard te maken voor nieuwe middelen voor woningbouw en aan woningbouw gerelateerde mobiliteit.

3. Om te herbevestigen dat op het transformeren van bedrijventerreinen samenwerking wordt gezocht in het onderzoeken van de potentie voor het vrijspelen van ruimte voor woningbouw (o.a. door stapelen en anders inpassen/inrichten van bedrijvigheid en woningbouw).
4. Te stimuleren dat er bronmaatregelen voor geluid worden genomen door direct aan spoor of weg geluidswering toe te passen en daarnaast voor dergelijke (geluids)maatregelen WBI- en WokT-regelingen te benutten, of middelen uit de Realisatiestimulans.